

Utmåling av prisavslag ved kjøp av fast eiendom



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 585
Leveringsfrist: 25. april 2012

Til sammen 15 543 ord

23.04.2012

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Oppgavens tema og avgrensning	1
1.2	Rettskildesituasjonen for oppgavens tema	3
<u>2</u>	<u>PRISAVSLAG VED FAST EIENDOM, JF. AVHL. § 4-12</u>	<u>4</u>
2.1	Innledning	4
2.2	Det forholdsmessige (relative) prisavslaget	6
2.3	Prisavslag utmålt etter utbedringsomkostninger	11
2.3.1	Fradragsposter	13
2.4	Tidspunktet for fastsettelsen av prisavslaget	17
<u>3</u>	<u>FORHOLDET MELLOM FØRSTE OG ANNET LEDD</u>	<u>19</u>
3.1	«Med mindre noko anna vert godtgjort»	19
3.1.1	Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen»	20
3.1.2	Rt. 2010 s. 1395	23
3.2	Bevisbyrden	25
3.3	Reelle hensyn	26
3.4	Grenser for prisavslagets størrelse	27
3.5	Paralleller til tilgrensede områder	28
3.5.1	Kjøpsloven § 38	29
3.5.2	Håndverkertjenesteloven § 25	31

<u>4</u>	<u>RESULTATET VED UTMÅLING AV PRISAVSLAG ETTER FØRSTE OG ANNET LEDD</u>	<u>35</u>
4.1	Innledning	35
4.2	Resultater ved utmåling av prisavslag etter første og annet ledd	35
<u>5</u>	<u>ANVENDELSE AV FØRSTE OG ANNET LEDD PÅ ULIKE TYPER AV MANGLER</u>	<u>37</u>
5.1	Innledning	37
5.2	Arealsvikt	37
5.3	Rettsmangler	39
<u>6</u>	<u>DOMSTOLENES ANVENDELSE AV AVHL. § 4-12</u>	<u>40</u>
6.1	Innledning	40
6.2	Rt. 2003 s. 387 «Takterrasedommen»	41
6.3	Rt. 2010 s. 1305	42
6.3.1	Innledning	42
6.3.2	Høyesteretts anvendelse av avhl. § 4-12 i Rt. 2010 s. 1305	43
6.3.3	Konsekvenser av Høyesteretts løsning	48
6.4	Oppsummering: Hvordan skjer utmålingen i praksis?	52
<u>7</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>55</u>

1 Innledning

1.1 Oppgavens tema og avgrensning

Oppgavens tema er utmåling av prisavslag ved kjøp av fast eiendom. Dette reguleres av lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, heretter omtalt som avhendingsloven eller avhl. Prisavslaget fastsettes etter lovens § 4-12. Problemstilling er i hvilke tilfeller prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd, og i hvilke tilfeller annet ledd skal anvendes. Målet er å foreta en analyse av denne problemstillingen. Det foreligger per dags dato ingen dyptgående analyse av hvordan Høyesterett foretar utmålingen av avslaget etter henholdsvis første og annet ledd.

Før vi fikk avhendingsloven i 1993 benyttet domstolene ulike metoder for å utmåle prisavslaget ved fast eiendom. En har for det første fastsatt prisavslaget tilsvarende hva det vil koste å utbedre mangelen. I andre tilfeller har prisavslaget blitt satt til den verdireduksjonen mangelen utgjorde for eiendommen. En tredje måte har vært å fastsette avslaget etter en skjønnsmessig vurdering for hva det kunne forventes at kjøper ville ha betalt, dersom vedkommende hadde vært kjent med mangelen før kjøpsavtalen ble inngått.¹

I henhold til Statistisk Sentralbyrå er det en stadig økning i antall tinglyste erverv.² Siden 2001 har vi hatt en økning på 15,46 prosent. Salgene blir gjennomført i rekordfart. Mange av eiendommene blir solgt med mangler, enten fordi opplysningene ikke blir formidlet, eller fordi manglene er skjult også for selger. Det har i senere tid blitt satt mer fokus på rettigheter i et forbrukerkjøp, først og fremst med tanke på forbrukeren selv. Som et resultat

¹ Ot.prp.nr.66 (1990-1991), side 107.

² <http://www.ssb.no/emner/10/14/10/eiendomsoms/tab-2012-02-14-02.html>

av dette fremsettes flere krav om prisavslag fra kjøpers side, og selger blir av denne grunn i større grad holdt ansvarlig for manglene.³

Vilkårene for fastsettelse av et prisavslag etter avhl. § 4-12 er for det første at det må foreligge en *mangel*. Hva som regnes som en mangel fremgår av avhendingslovens kapittel 3. Videre må mangelen ha ført til en *verdiforringelse* av eiendommen. Dessuten må mangelen ikke ha blitt forsøkt rettet fra selgers side, jf. avhl. § 4-10. Prisavslag vil dermed som oftest kunne kreves i de tilfeller hvor det er klart at retting ikke vil finne sted, eller hvor det ikke er rimelig at kjøper må akseptere eller vente på retting i henhold til mangelens art. Kjøper må heller ikke ha fremsatt krav om heving av avtalen, jf. avhl. § 4-13. Oppgaven forutsetter at vilkårene for prisavslag er oppfylt.

Jeg vil presisere at avhl. § 4-12 gjelder for fast eiendom, jf. avhl. § 1-1 første ledd. Fast eiendom betegnes som «grunn og bygninger, og elles andre innretninger som er varig forbundne med grunnen», jf. første ledd annet punktum. Jeg vil i det følgende forholde meg til begrepet «bygninger» i betydning hus og leiligheter.

Avhendingslovens bestemmelser er i utgangspunktet fravikelig, men lovens § 1-2 annet ledd setter grenser fra å fravike ved avtale til ugunst for kjøper. I henhold til bestemmelsen tredje ledd gjelder dette for forbrukerkjøp. Det kjennetegnes ved at kjøper handler som en fysisk person, og ikke som en del av næringsvirksomhet.

Prisavslag etter avhl. § 4-12 kan sies å fungere mer eller mindre som en erstatningsregel: en kan få kompensert mangelen direkte. Likevel skiller den seg fra erstatningsbestemmelsen, ved at en etter § 4-14 i tillegg til kompensasjon kan fremsette krav om å få dekket et eventuelt annet tap, – som f.eks. boutgifter, fordi boligen ikke kunne brukes som følge av mangelen. Erstatning forutsetter imidlertid at det foreligger et subjektivt ansvarsgrunnlag.

³ Ulland (2011) punkt 1.1

Avhl. § 4-12 er derimot en objektiv tilleggsebeføyelse, ved at det kun stilles krav til at det foreligger en verdireduserende mangel.

1.2 Rettskildesituasjonen for oppgavens tema

For å svare på min problemstilling vil jeg ta utgangspunkt i bestemmelsens ordlyd.

Avhl. § 4-12 er til dels kortfattet, og det vil derfor være nødvendig å foreta en analyse av denne opp mot andre rettskilder. Hva gjelder bestemmelsens første ledd finner jeg god veiledning i lovtekstens forarbeider.⁴ Som vi skal se vil rettspraksis ha avgjørende betydning for forståelsen av avhl. § 4-12 annet ledd.

Det finnes per dags dato få avgjørelser fra Høyesterett om forståelsen av forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd. Av denne grunn kommer jeg også til å benytte meg av underrettspraksis.

Prisavslag etter avhl. § 4-12 bygger i likhet med andre norske kontraktsrettslige lover, på kontraktsrettslige prinsipper. Hovedbegrunnelsen og formålet med prisavslagsbestemmelsen er at kontraktsforholdet mellom kjøper og selger skal gjenopprettes ved at kjøper ikke skal betale full ytelse, det vil si full pris, hvor eiendommen har en mangel. Det sikrer partenes forutberegnelighet. De kontraktsrettslige prinsippene bygger blant annet på prinsippet om likevekt, særlig i forhold til vern om forbrukerkjøp. Bestemmelsen ivaretar hensynet til omsetningslivet, da det gir tilgang til praktisk gjennomføring av kjøp og salg av fast eiendom. Videre bygger avhendingsloven på det grunnleggende prinsippet om at avtaler skal holdes.

⁴ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) og Innst.O.nr.71 (1991-1992)

2 Prisavslag ved fast eiendom, jf. avhl. § 4-12

2.1 Innledning

Sivillovbokutvalget skrev i NOU 1979:48 Avhending av fast eiendom et forslag til lov om avhending av fast eiendom. Det ble ikke foreslått regler om prisavslag for mangler, men et såkalt «kombinert skadebotansvar». I henhold til forslaget til lovbestemmelsen skulle kjøper ha krav på erstatning for en mangel med et beløp tilsvarende «den verdimink mangelen etter vanleg vurdering fører med seg».⁵ Annet tap ble bare erstattet dersom selgeren var å bebreide, eller eiendommen inneholdt mangler som selger måtte se hadde betydning for kjøperen. Elleve år senere resulterte departementets forslag til Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) i det som i dag er avhl. § 4-12 første ledd. Bestemmelsens annet ledd ble først gjort til lov under Stortingsbehandlingen, hvor komiteen avga sin Innst.O.nr. 71 (1991-1992).

Justiskomiteen hadde en del bemerkninger til departementets lovforslag. Komiteen påpeker for det første at prisavslaget i praksis ofte ble utmålt i henhold til utbedringskostnadene. Den usikkerheten som knyttet seg til verdifastsettelsen av mangelfull eiendom ble også fremhevet, særlig i de tilfeller hvor det ikke kan fastsettes en klar markedsverdi. Komiteen påpekte også at det i praksis ble anvendt mye skjønn, og at usikkerheten dette medførte kunne svekke prisavslagets verdi i forhandlingssituasjoner, særlig for forbrukere.

Justistkomiteens bemerkninger til avhl. § 4-12 første ledd ført til at regelen om forholdsmessig prisavslag ble prisavslagsreglelens relative hovedregel, mens regelen om at prisavslaget skal settes til utgiftene ved å få rettet mangelen. Annet ledd medførte at

⁵ NOU 1979: 48 s. 67

utbedringskostnaden som utgangspunkt skal legges til grunn for prisavslaget, for på denne måten å lette kjøpers bevisbyrde.⁶

Prisavslag er en objektiv mangelbeføyelse som skal kompensere det tap kjøper har fått ved en mangelfull eiendom. Den verdireduksjon som mangelen utgjør skal trekkes fra et betalt eller ubetalt vederlag, og skiller seg fra erstatning ved at det kun kompenseres for den verdiforringelse som mangelen utgjør.

Bestemmelsen utgjør en gjensidighetsbeføyelse ved at prisavslaget knyttes opp til det avtale vederlaget. Det grunnleggende hensynet bak det forholdsmessige prisavslaget er balansehensynet. Det fremgår av forarbeidene at: «Ein slik beregningsmåte sikrar kjøpesummen i størst grad det føremålet prisavslaget skal fremje, nemleg balansen mellom seljaren og kjøparen si yting.»⁷

Med andre ord skal kjøper tilkjennes et prisavslag for å gjenopprette det kjøper kunne forvente av eiendommens stand i henhold til kjøpskontrakten. Kjøper har fått en mangelfull eiendom som skal kompenseres ved at kjøper blir tilkjent et prisavslag som gir kjøper mulighet til å utbedre den foreliggende mangelen. Kjøper har også rett på kompensasjon i de tilfeller hvor mangelen ikke lar seg utbedre. Mangelen utgjør også her en verdiforringelse hvor kjøper har krav på reduksjon av kjøpesummen da eiendommen ikke samsvarer med det avtalte.

For fast eiendom har vi to utmålingsregler for fastsettelsen av et prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første og annet ledd. Avhl. § 4-12 første ledd utgjør den formelle hovedregel, hvor prisavslaget utmåles forholdsmessig. Etter bestemmelsens annet ledd er den praktiske hovedregelen at reparasjonskostnadene skal utgjøre prisavslaget. Jeg skal i det følgende gi en kort innføring i bestemmelsen før jeg går over til å vurdere i hvilke tilfeller de to utmålingsreglene anvendes, jf. min problemstilling.

⁶ Innst.O.nr.71 (1991-1992), punkt 4.8 og Ulland (2011) punkt 3.1

⁷ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 108.

2.2 Det forholdsmessige (relative) prisavslaget

Avhendingsloven § 4-12 første ledd har følgende ordlyd:

«Har eiegenomen mangel, kan kjøperen krevje eit forholdsmessig prisavslag.»

En naturlig språklig forståelse av ordlyden, jf. «forholdsmessig», tilsier at prisavslaget skal fastsettes likt forholdet mellom eiendommen i kontraktsmessig og i mangelfull stand. Den avtale kjøpesummen skal reduseres med den samme prosent som mangelen reduserer markedsverdien av eiendommen.

I Ot.prp.nr.66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiegenomen, viser departementet til kjøpsloven av 13. mai 1988 § 38 om forholdsmessig prisavslag ved mangler, noe som også gjaldt etter den gamle kjøpsloven. Departementet har følgende uttalelser om fastsettelsen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 uttaler departementet:

«Det kan vere ulike måtar å berekne prisavslaget på. Etter lausøyrekjøpslova §38 skal prisavslaget fastsetjast slik at det skal gjerast eit forholdsmessig avslag i kjøpesummen. I [Ot.prp.nr.80 \(1986-1987\)](#) s 90 heiter det m a:

« Forholdet mellom den nedsatte og den avtalte pris skal tilsvare forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Har kjøperen fått tingen til under markedsverdien, skal han altså ikke ha et prisavslag som fullt ut tilsvarer verdireduksjonen. Omvendt vil en kjøper som har betalt overpris få et større prisavslag enn verdireduksjonen. »

Lausøyrekjøpslova §38 er her i samsvar med det som gjaldt etter den gamle kjøpslova.

For fast eiegenomen sin del har prinsippet om eit forholdsmessig avslag i kjøpesummen ikkje vore festna i rettspraksis, sjå t d *Augdahl*, « Den norske obligasjonsretts almindelige del » (1978), s 184, note 9.1 rettspraksis finn ein døme på at retten har nytta ulike måtar for å

fastsetje prisavslaget. Prisavslaget har t d vore fastsett ut frå kva det vil koste å rette mangelen (refusjon av rettingskostnadene). I andre tilfelle har avslaget vore sett til verdminken på eigedomen som følgje av mangelen. Ein tredje variant har vore å leggje til grunn ei skjønnsmessig vurdering av kva ein måtte forvente at kjøparen ville ha betalt dersom han eller ho hadde vore kjent med mangelen då avtala vart inngått. Dette er nærare omtala av *Løken*, « Mangler ved eiendomssalg » (1985), s 114-117.

Prinsippet i lausøyrekjøpslova om forholdsmessig avkorting i kjøpesummen sikrar i stor grad balansen i avtaleforholdet. Ulempa med denne fastsetjingsmåten er at den ikkje er like lett å nytte der tingen ikkje har nokon klår marknadsverdi, noko som ofte vil mangle for fast eigedom sin del. Departementet meiner likevel at utgangspunktet bør vere ei forholdsmessig avkorting av kjøpesummen også der det dreier seg om mangel ved fast eigedom. Ein slik berekningsmåte sikrar i størst grad det føremålet prisavslaget skal fremje, nemleg balansen mellom seljaren og kjøparen si yting. Men der det vil vere vanskeleg å finne fram til ein marknadsverdi, må ein kunne fastsetje prisavslaget ut frå eit meir skjønnsmessig grunnlag. Ved denne fastsetjinga må det t d kunne leggjast vekt på kva det vil koste å rette mangelen. I alle fall gjeld dette der ein må tru at skilnaden i marknadsverdi ville verte mykje påverka nettopp av forventa rettingskostnader.»⁸

Det fremgår av forarbeidene at: «forholdet mellom den nedsatte og den avtale pris skal tilsvare forholdet mellom eiendommens verdi i kontraktsmessig og mangelfull stand.»⁹ Det man skal finne frem til er altså differansen mellom hva kjøper faktisk ga for eiendommen og hva den ville blitt solgt for, dersom mangelen hadde vært kjent på kontraktstidspunktet. Differansen vil således utgjøre prisavslaget. Med eiendommens verdi menes markedsverdien, altså den verdi eiendommen vil ha som et resultat av sammenfall mellom tilbud og etterspørsel av den.¹⁰

Et forholdsmessig prisavslag etter overnevnte utmålingsmetode forutsetter at en kan fastsette markedsverdien av eiendommen. Bakgrunnen for at det er markedsverdien som skal legges til grunn, er at prisavslaget ikke skal overstige det økonomiske tapet (altså tapet i forhold til markedsverdien). I enkelte tilfeller kan en slik fastsettelse bli problematisk, da

⁸ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 107

⁹ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 107 og Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s.90

¹⁰ Rt. 1998 s. 1510 «Hussopphold II», s. 1519 og Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrholdningen», s. 206

det kan være vanskelig å si noe sikkert om hva eiendommen ville vært solgt for dersom mangelen hadde vært kjent på kontraktstidspunktet. En kan likevel beregne et forholdsmessig prisavslag etter første ledd, men en slik fastsettelse vil uunngåelig få et betydelig innslag av skjønn. Forarbeidene åpner for at man i slike tilfeller må fastsette prisavslaget «ut frå ein meir skjønnsmessig grunnlag», og at det: «Ved denne faststetjinga må det t d kunne leggjast vekt på kva det vil koste å rette mangelen.»¹¹ Det er verdiminuset av mangelen for den konkrete eiendommen som retten skal finne frem til.

Fremstillingen viser at vi har to beregningsgrunnlag etter avhl. § 4-12 første ledd. Det må antas at det siste beregningsgrunnlaget har mistet noe av sin vekt ettersom vi ved Innst.O.nr. 71 (1991-1992) fikk bestemmelsen annet ledd. Ved denne stortingsbehandlingen fikk vi utelukkende et eget ledd hvor prisavslaget skal fastsettes lik kostnadene ved å få mangelen rettet. Likevel ser vi at rettspraksis foretar en skjønnsmessig vurdering, også etter at vi fikk annet ledd.

Borgarting lagmannsretts dom av 20. januar 2003 inneholder uttalelser om hvilke forhold som kan tas i betraktning i den skjønnsmessige vurderingen av et forholdsmessig prisavslag.¹² Saken gjaldt krav om prisavslag som følge av mangler ved salg av boligeiendom. Kjøperne av boligeiendommen ble tilkjent et forholdsmessig prisavslag for diverse mangler, hvorav den vesentligste var uriktige opplysninger om at det var lovlige soverom i loftsetasjen, jf. avhl. § 3-8. Den skjønnsmessige utmålingen ble begrunnet i at eiendommen var salgbar uten disse soverommene, men på grunnlag av mangelen måtte det antas at kjøpegruppen var begrenset. Videre ble det påpekt at en aktuell kjøper ville være interessert i å få mangelen utbedret. Det ble vektlagt at utbedringskostnadene antas å ha betydning for hva kjøper ville være villig til å betale uten fullt samsvar mellom kostnadene og fallet i markedsprisen. Det ble videre uttalt at i den skjønnsmessige vurderingen må det tas hensyn til hvilke mangler det er funnet grunnlag for. Retten begrunnet sin avgjørelse i balansehensynet.

¹¹ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 108

¹² LB-2002-1139

Et annet eksempel, så jeg også skal komme tilbake til, er Rt. 1998 s. 1510 («Boetableringdommen»). Saken gjaldt salg av en leilighet forut for ikraftsettelsen av avhendingsloven. Høyesterett uttalte at det i denne saken ikke kunne fastsettes et forholdsmessig prisavslag, da markedsprisen ikke var opplyst. Av denne grunn ville det vært naturlig å legge vekt på utbedringskostnadene. Retten fant heller ikke at disse var tilstrekkelig opplyst, og falt tilbake på en skjønnsmessig utmåling.¹³

I tilfeller hvor det ikke foreligger holdepunkter for noe annet, vil markedsverdien presumeres å samsvare med kontraktsprisen. Ved fri omsetning av eiendom, gir kjøpesummen uttrykk for hva markedet er villig til å gi for eiendommen i mangelfri stand. I de tilfeller hvor eiendommen ikke legges ut i det åpne markedet, kan imidlertid kjøpesummen avvike fra markedsverdien, typisk ved gavesalg mellom nærstående.

Kjøper har i utgangspunktet ikke krav på et forholdsmessig prisavslag lik verdireduksjonen i absolutte tall. Kjøpesummen skal reduseres prosentvis så mye som mangelen utgjør i prosentvis verdiminus.¹⁴ I de tilfeller hvor kjøper har kjøpt eiendommen til en lavere pris enn markedsprisen, vil innebære at kjøper ikke kan tilkjennes et prisavslag som fullt ut svarer til verdireduksjonen. Har kjøper derimot betalt mer enn markedsprisen, vil kjøper ha krav på et prisavslag som er større enn verdireduksjonen.¹⁵

Med utgangspunkt i avhl. § 4-12 første ledd kan forholdet illustreres med et konkret eksempel. Eiendommen har ved overtakelsestidspunktet en markedspris på kr. 1.000.000. Det foreligger en mangel som medfører at markedsverdien på overtakelsestidspunktet er kr. 900.000. Mangelen medfører en verdireduksjon på 10 prosent. Kjøpesummen skal da reduseres tilsvarende. Er den avtalte kjøpesummen kr. 800.000, vil en verdireduksjon på 10 prosent utgjøre kr. 80.000. I dette tilfellet vil det forholdsmessige prisavslaget bli lavere

¹³ Rt. 1998 s. 1510 «Boetableringdommen», s. 1519

¹⁴ Hagstrøm (2008) s. 401

¹⁵ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 107 og Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 90

enn reduksjonen av markedsprisen. Var derimot kjøpesummen kr. 1.100.000, vil et prisavslag på 10 prosent utgjøre kr. 110.000. Her vil prisavslaget dermed bli høyere enn markedsverdien. Det er bare i de tilfeller hvor kjøpesummen tilsvarer markedsprisen, kjøper har krav på et prisavslag tilsvarende verdireduksjonen.

Spørsmålet om forståelsen av forholdsmessigheten i første ledd ble behandlet i Pelsdyrhalldommen.¹⁶ Denne saken skal vi komme tilbake til i punkt 3.2.1 i forbindelse med dommens anvendelse av avhl. § 4-12 annet ledd. Jeg velger likevel å si noe kort om dommen her, da det har betydning for tolkningen av avhl. § 4-12 første ledd. Høyesteretts flertall kom til at prisavslaget skulle fastsettes etter avhl. § 4-12 første ledd.

Pelsdyrhalldommen er den første Høyesterettsdom som foretar en grundig gjennomgang av forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd. Hva gjelder dens første ledd uttalte førstvoterende: «Regelen i første ledd om forholdsmessig prisavslag tilsvarer i realiteten kjøpsloven § 38. Forholdet mellom nedsatt og avtalt pris skal tilsvare forholdet mellom eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand.» Høyesterett viser her til forarbeidene.¹⁷ Høyesteretts tolkning av forholdsmessighetskravet er blitt lagt til grunn for etterfølgende rettspraksis.

Et eksempel har vi i dom fra Borgarting lagmannsrett avsagt i 2004.¹⁸ Saken gjaldt spørsmålet om leilighetens takhøyde utgjorde en mangel. Denne ble ansett som å være i strid med vilkår fastsatt i bygningsmyndighetenes approbasjon. Lagmannsretten tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Mangelen ble antatt å redusere markedsverdien med kr. 200.000. Lagmannsretten viser til Pelsdyrhalldommen vedrørende forståelsen av forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd.

¹⁶ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen» s. 206

¹⁷ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen» s. 206, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.107-108.

¹⁸ LB-2004-26373

2.3 Prisavslag utmålt etter utbedringsomkostninger

Avhendingsloven § 4-12 annet ledd lyder som følger:

«Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsettast til kostnadene ved å få mangelen retta»

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at kjøper skal få dekket de kostnader som følger av å få mangelen rettet. Jeg tolker ordlyden dithen til å utgjøre reparasjonskostnadene. Det fremgår av lovens forarbeider at annet ledd rettslig sett fremstår som en presumpsjonsregel: «Betydningen av den foreslåtte presumpsjonsregel ligger således først og fremst i at utgiftene ved å få mangelen rettet nå skal anvendes som indisium for prisavslaget hvis eiendommen ikke har noen klar markedsverdi henholdsvis med og uten mangelen».¹⁹ Utmåling av prisavslaget med grunnlag i utbedringskostnadene utgjør en mer praktisk hovedregel, da det ikke kreves noen fastsettelse av eiendommens verdi i mangelfull og i kontraktsmessig stand, jf. avhl. § 4-12 første ledd.²⁰

Begrunnelsen for å fastsette prisavslaget etter annet ledd er at markedsverdien med mangel kan være vanskelig å fastsette. Regelen gir anvisning på et mer håndterlig utmålingsprinsipp. Utbedringskostnadene er lettere å påvise enn et eventuelt fall i markedsverdien. Det fremgår av forarbeidene at den praktiske hovedregelen er at reparasjonskostnadene skal legges til grunn, med mindre det svekkes av «rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i henholdsvis mangelfull og kontraktsmessig stand.»²¹

Hva som ligger i «Med mindre noko anna vert godtgjort,», vil jeg komme tilbake til i punkt 3.2.

¹⁹ Innst.O.nr.71 (1991-1992) punkt 4.8

²⁰ Ulland (2011) punkt 3.1

²¹ Innst.O.nr.71 (1991-1992) punkt 4.8

Hva gjelder fastsettelsen etter annet ledd synes det ikke å ha vært lovgivers vilje å fravike balansehensynet. Lovgiver har lagt denne betraktningsmåten til grunn for en presumpsjonsregel i avhendingsloven; utbedringskostnadene vil presumptivt motsvare fallet i markedsverdien.²²

Kjøpers krav på prisavslag etter annet ledd, er ikke betinget at kjøper faktisk gjennomfører utbedringen.²³ Har kjøper fått en takst på mangelen, kan vedkommende kreve prisavslag tilsvarende taksten, selv om kjøper velger å la være å utbedre. Kjøper kan da likevel fremsette et krav om et prisavslag tilsvarende hele utbedringskostnaden beregnet etter markedets priser.

Verken ordlyden i avhl. § 4-12 annet ledd eller forarbeidene sier noe om hvilke kostnader selger er ansvarlig for ved fastsettelsen av et prisavslag. I henhold til juridisk teori er selger «bare ansvarlig for forsvarlige utbedringskostnader.»²⁴ Selger står med andre ord ikke ansvarlig for kostnader for utbedring om kjøper velger å utbedre på en annen måte enn det som er forsvarlig i forhold til å få manglene rettet.

Det følger av rettspraksis at en ved fastsettelsen av prisavslaget etter avhendingsloven skal ta utgangspunkt i kostnaden tilsvarende den faglig forsvarlige utbedring på rimeligst mulig måte. Jeg viser til Eidsivating lagmannsrett dom av 01. februar 2002 (LE-2001-00656): «Når det gjelder spørsmålet om hvordan badet bør utbedres, legger lagmannsretten til grunn at badet må settes tilfredsstillende i stand på den rimeligste måten. Det må gjøres på en faglig forsvarlig måte ut fra dagens krav, men slik at det da må gjøres fradrag for den standardheving som en utbedring ut fra dagens metode vil tilsi.». Kravet må med andre ord reduseres til nødvendige utgifter med å få mangelen rettet.

²² Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.108 og Innst.O.nr.71 (1991-1992) punkt 4.8

²³ Bergsåker (2003) s. 330

²⁴ Anderssen (2008) s. 283

Som vi komme tilbake til inneholder Pelsdyrhalldommen prinsipielle uttalelser hva gjelder forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd, særlig hva gjelder betydningen av «Med mindre noko anna vert godtgjort,». Jeg viser til punkt 3.1.1. Av denne grunn velger jeg å ikke gå grundigere inn på utmåling etter annet ledd, annet enn en fremstilling av de ulike fradragposter.

2.3.1 Fradragposter

Det er ikke i alle tilfeller kjøper har krav på å få tilkjent hele utbedringskostnaden i henhold til den praktiske hovedregelen, avhl. § 4-12 annet ledd. Utgangspunktet er at kjøper ikke skal få dekke mer enn det reelle tapet. Kjøper har krav på kompensasjon for fallet i markedsverdien, verken mer eller mindre. I enkelte tilfeller vil det da være nødvendig å foreta fradrag ved utmåling etter annet ledd. Vi skal her se på to fradragposter: standardhevingsfradrag og fradrag for skattefordel.

2.3.1.1 Standardhevingsfradrag

Ved utbedring av en mangelfull eiendom kan en oppleve at eiendommen får en høyere standard enn hva den hadde ved kontraktsinngåelsen. I andre tilfeller kan ikke mangelen utbedres, så det blir nødvendig å skifte ut gamle bygningskomponenten med en nye. Et eksempel er hvor det blir foretatt en utskiftning av et gammelt el-anlegg i en eldre bygning, med et nytt el-anlegg, noe som vil føre til at eiendommen blir mer verdt enn hva den var ved kontraktinngåelsen.

Kjernen i læren om fradrag for standardheving er at kjøper ikke skal få en uberettiget fordel ved å få byttet ut gamle bygningsdeler med nye. Fradraget kan gjøres gjeldende uansett hvilken mangel det er tale om. Kostnaden for den økte standarden som utbedringen medfører er det kjøper selv som må stå ansvarlig for, da det ikke samsvarer med det som er avtalt mellom partene, jf. balansehensynet.

Det foreligger ingen klar lovhjemmel for å gjøre et slikt fradrag. Ordlyden i avhl. § 4-12 annet ledd gir ingen holdepunkter for fradrag for kjøpers berikelse etter utbedring, jf. en naturlig språklig forståelse av ordlyden. Prinsippet bygger på generelle formuerettslige prinsipper om berikelse. En avtalepart skal ikke tjene på mislighold fra den annen part.

Standardhevingsfradraget har blitt til gjennom omfattende rettspraksis. Anderssen i «Avhendingsloven med kommentarer» uttaler i denne forbindelse at: «En utbedring av eiendommen kan også sette den i bedre stand enn kjøper hadde krav på etter avtalen. Det er sikker rett at den fordel forbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget, jf Rt. 1935 s. 669 («Hussoppdom I») (s.673), Rt. 1998 s. 1510 («Hussoppdom II») (s.1520), Rt. 2003 s. 387 («Takterrassedommen») avsnitt 34, Bergsåker s. 329-330, Hagstrøm s. 402 med flere. Det er også forutsatt i mindretallets votum i Rt. 2000 s. 199 («Revehalldommen») (s. 211) og Rt. 2006 s. 1076 («Boetableringdommen») avsnitt 81.».²⁵

I «Hussoppdom II» la Høyesterett til grunn at det skulle gjøres fradrag for standardheving.²⁶ Høyesterett uttaler på side 1520: «det må gjøres fradrag for standardforbedring i forbindelse med utbedringen av skaden,». De begrunner sitt synspunkt i «Hussoppdom I», hvor det fremgår: «De forholdsvis store omkostninger som A/S Bertilia har hatt med at bringe gaarden i stand og som for øvrig for en stor del betegner forbedringer som maa antas at ha forøket gaardens verdi, kan ikke danne nogen maalestokk for størrelsen av kjøperens risiko.».²⁷ Også i Takterrassedommen ble det gjort standardfradrag for den fordel utbedringen ville representere: «Det ble gjort fradrag for standardheving på kr 14.000,».²⁸

²⁵ Anderssen (2008) s. 289

²⁶ Rt. 1998 s. 1510 «Hussoppdom II»

²⁷ Rt. 1935 s. 669, s. 673.

²⁸ Rt. 2003 s. 387, avsnitt 34.

Fradrag for den standardheving en reparasjon medfører begrunnes i balansehensynet: gjøres det ikke fradrag for standardheving, oppstår en ubalanse til kjøpers fordel. Kjøper skal ikke få en «bedre» eiendom enn det kjøper kunne forvente av kjøpskontrakten.

Begrunnelsen for et slikt fradrag er at alle materialer og bygningskomponenter har en begrenset teknisk levetid. Denne levetiden vil variere på bakgrunn av materialvalg, alder og ytre påkjenninger materialene utsettes for. Når gamle, brukte materialer erstattes med nye, fører det til et redusert fremtidig vedlikeholdsbehov for eiendommen, noe som kommer kjøper til gode. Det kan ikke kreves dekket av selger i medhold av avhendingslovens bestemmelser, da det ville innebære en ren berikelse for kjøper.

Hvordan skal så et standardhevingsfradrag utmåles? Dersom man forutsetter at en drenering har en alminnelig levetid på 40 år, og man blir tvunget til å utbedre en 20 år gammel drenering, skal standardhevingsfradraget da utgjøre 50 % av utbedringskostnadene? Med andre ord; skal fradraget utmåles lineært?

Omfattende rettspraksis gir oss holdepunkter for prinsipper ved utmåling av standardhevingsfradrag. Agder lagmannsrett avsa i 1997 dom hvor kjøper ble tilkjent prisavslag med fradrag for høyere standard.²⁹ Lagmannsretten uttalte at: «Fradraget på grunn av verdiøkningen for ankemotparten fastsettes skjønnsmessig til kr 34000,-.» Vi ser her at retten enstemmig har vektlagt verdiøkningen utbedringen medførte, og at økningen er et sentralt moment i skjønnsutøvelsen.³⁰

Frostating lagmannsrett avsa i 1999 dom hvor det ble konstatert en mangelfull drenering i et avgrenset område rundt huset.³¹ Retten uttalte følgende om utmålingen av prisavslaget: «Det knytter seg selvsagt usikkerhet til utgiftene ved en begrenset reparasjon av dreneringen og lagmannsretten fastsetter beløpet skjønnsmessig til kr 40000,-. Samtidig vil

²⁹ LA-1997-235

³⁰ Ulland (2011) punkt 3.5.1.1

³¹ LF-1999-62

en slik reparasjon føre til en viss standardheving av dreneringen, ut over hva kjøper med rimelighet kunne forvente ved kjøpet. Dette er hensyntatt ved vurderingen.»

Vi kan av disse to dommene se at utmålingen av standardhevingsfradraget beror på en konkret skjønnsmessig vurdering, hvor fradraget skal vurderes opp mot kjøpers forventning eller rimelig forventning ved kjøpet.³² Mitt tidligere eksempel om utskiftning av drenering beror dermed på en skjønnsmessig vurdering av det konkrete forhold, jf. en naturlig språklig forståelse av begrepet «standardhevingsfradrag». Fradraget skal i utgangspunktet tilsvare den merverdien utbedringen tilfører eiendommen. Vurderingen vil for eksempel forholde seg annerledes vedrørende dreneringer på boliger på Vestlandet med bratte fjell og ulendt terreng, i forhold til på Sørlandet som preges av et mer flatt terreng. Det kan ikke foretas en lineær utmåling ved fastsettelsen av standardhevingsfradraget.

Et annet eksempel er utmålingen av standardhevingsfradrag ved et bad. Vurderingen beror på konkrete forhold som dets alder, innredning og hvor hyppig badet blir brukt. Et bad som blir brukt av en familie på fem vil naturlig nok bli raskere slitt enn et bad som brukes kun i helgene av en enslig person. Det vises blant annet til Eidsivating lagmannsretts dom av 1. februar 2002.³³ For et 12 år gammelt bad ble standardhevingsfradraget vurdert til 40 prosent av utbedringskostnaden. Retten uttalte for øvrig om utbedringen at: «badet må settes i tilfredsstillende stand på den rimeligste måten».

Videre vil jeg illustrere denne fradragsposten med et konkret eksempel. Var markedsverdien i kontraktsmessig stand kr. 3.000.000 og etter utbedring kr. 3.200.000, utgjør standardhevingsfradraget kr. 200.000. Ble kostnadene for utbedring satt til kr. 800.000, har kjøper krav på et prisavslag tilsvarende kr. 600.000.

Selger har bevisbyrden for at det skal foretas et standardhevingsfradrag. Det gjelder både for at det er grunnlag for slikt fradrag og for størrelsen av fradraget. I de tilfeller hvor det

³² Ulland (2011) punkt 3.5.1.1

³³ LE-2001-00656

bare kan sannsynliggjøres at det har skjedd en standardheving, uten at selger kan sannsynliggjøre omfanget av det, skal domstolene fastsette standardhevingsfradraget skjønnsmessig.³⁴

2.3.1.2 Læren om skattefradrag

Som grunnlag for at kjøper ikke skal få dekket mer enn sine reelle tap, blir det også gjort fradrag for den skattefordel et prisavslag kan innebære. I de tilfeller utgiftene for å utbedre mangelen er fradragsberettiget i henhold til skatteloven, og kjøper dermed sparer skatt, reduseres tapet tilsvarende.³⁵ I Takterrassedommen ble det gjort kjent at kjøperne hadde krevd fradrag i sine selvangivelser, og Høyesterett fant av denne grunn at det måtte gjøres fradrag for skattefordelen.³⁶ På det grunnlag foretok Høyesterett et fradrag for den skattefordel utgiftene ved utbedring av mangelen utgjorde. Høyesterett presiserer at det må foreligge en viss sikkerhet for at fradraget blir gitt, før kravet reduseres. Blant annet må vilkårene etter skatteloven § 7-13 være oppfylt.³⁷

Det presiseres at skatteloven § 7-13 som takterrassedommen legger til grunn for å gjøre fradrag for skattefordel, ble opphevet i 2004 med virkning fra og med inntektsåret 2005. Vi har i dag ikke en lignende lov om fradrag for kostnad ved ekstraordinær skade.

2.4 Tidspunktet for fastsettelsen av prisavslaget

I utgangspunktet bør det settes et tidspunkt for når fastsettelsen av et prisavslag ved fast eiendom skal skje. Lovtekstens ordlyd gir ingen veiledning. Vi må av denne grunn gå til lovens forarbeider.

³⁴ Anderssen (2008) s. 292

³⁵ Lov av 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven).

³⁶ Rt. 2003 s. 387 «Takterrassedommen» avsnitt 31

³⁷ ibid. avsnitt 32

Ot.prp.nr.66 (1990-1991) viser til kjøpsloven § 38 som sier at et forholdsmessig prisavslag skal fastsettes etter tingens verdi på leveringstiden.³⁸

I henhold til avhl. § 2-4 annet ledd første punktum, overtar kjøper risikoen for eiendommen på overtakelsestidspunktet. Samme tidspunkt skal legges til grunn for mangelvurderingen, jf. avhl. § 3-1 annet ledd. Jeg tolker lovens system til at tidspunktet for verdifastsettelse i utgangspunktet skal skje i henhold til overtakelsestidspunktet. Kjøper kan med andre ord fremsette et krav om prisavslag i henhold til omfanget av mangelen på overtakelsestidspunktet.³⁹ Likevel har ikke departementet lagt til grunn et lignende vedtak, idet fast eiendom ikke vil ha en like klar markedsverdi i som løsøre. Det fremgår videre av forarbeidene: «Fastsetjing av prisavslag ved fast eigedom vil derfor måtte bli noko meir skjønsmessig, og det vil då kunne vere noko uheldig å binde opp delar av vurderinga slik ei direkte tilknytning til leveringstida vil kunne gjere.» Likevel presiserer departementet at hvor det kan legges til grunn en klar markedsverdi for fast eiendom, kan likevel prinsippet i kjøpsloven § 38 legges til grunn ved fastsettelsen av prisavslaget. Overtakelsestidspunktet vil her svare til «leveringstida» i henhold til avhendingsloven.⁴⁰

Jeg presiserer at vanskelighetene først og fremst knytter seg til verdifastsettelsen ved en mangel. I henhold til forarbeidene kan fastsettelsestidspunktet etter kjøpsloven § 38 være hensiktsmessig, da det i mange tilfeller vil være enklere ved løsørekjøp fordi man gjerne har fastsatte priser for ulike kvalitetstyper. Dette er likevel på ingen måte gitt: det er ikke nødvendigvis enklere å fastsette markedsverdien til en bruktbil med mangler enn en bolig med mangler. Avgjørelsen beror på hva salgsgjenstanden ville ha blitt omsatt for på det frie markedet.

Hva gjelder avhl. § 4-12 annet ledd uttales det under Stortingsbehandlingen

³⁸ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 108

³⁹ Anderssen (2008) s. 273

⁴⁰ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 108

(Innst.O.nr.71 (1991-1992)) at det er nær sammenheng med første ledd. Det fremgår av s. 10 hvor det heter at annet ledd er en presumpsjonsregel som skulle lette kjøpers bevisstilling i henhold til første ledd. At lovgiver ikke har fastsatt et annet tidspunkt for utmåling etter annet ledd, legger jeg til grunn at det relevante tidspunktet er det samme etter begge utmålingsreglene hvor det lar seg gjøre.⁴¹

3 Forholdet mellom første og annet ledd

3.1 «Med mindre noko anna vert godtgjort»

Den praktiske hovedregel er at utbedringskostnadene legges til grunn ved fastsettingen av et prisavslag tilsvarende kostnadene for å få mangelen utbedret, jf. annet ledd. Dette dersom det ikke svekkes av rimelige sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i kontraktsmessig og mangelfull stand, jf. første ledd.⁴² Lovgiver har i realiteten satt et nokså strengt beviskrav for at eiendommens markedsverdi med mangelen er høyere enn salgsprisen fratrukket reparasjonskostnadene. Jeg viser i denne forbindelse til min problemstilling. I arbeidet mot å svare på denne, er det nødvendig å foreta en analyse av forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd.

Anvendelsen av annet ledd har lenge vært usikker. I senere tid har derimot spørsmålet om hva som ligger i «med mindre noko anna vert godtgjort» blitt mer avklart.

Pelsdyrhalldommen vil ha en særlig betydning for forståelsen mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd, da den inneholder prinsipielle uttalelser om «Med mindre noko anna vert godtgjort,».⁴³

⁴¹ Anderssen (2008) s. 286

⁴² Innst.O.nr. 71 (1991-1992) punkt 4.8

⁴³ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen»

3.1.1 Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen»

3.1.1.1 Innledning

Saken gjaldt utmåling av prisavslag og erstatning ved mangler ved tre pelsdyrhaller som var oppført på den kjøpte eiendommen. Det forelå dissens i saken, 3-2. Flertallet mente at prisavslaget skulle fastsettes etter fallet i eiendommens markedsverdi, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Etter en skjønnsmessig vurdering ble det foretatt en konkret utmåling av avslaget. Mindretallet mente prisavslaget skulle settes til utgiftene ved å rette mangelen, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Mindretallet uttalte videre at: «For at første ledd skal få anvendelse, er det etter min mening ikke tilstrekkelig å konstatere at utgiftene ved en utbedring vil avvike fra en endring i markedsverdien. Det må også ut fra objektive kriterier med rimelig sikkerhet kunne fastlås hvor stor den forholdsmessige prisreduksjonen er.»⁴⁴ Mindretallet fant ikke at prisavslaget etter første ledd var tilstrekkelig godtgjort.

Kjøper fikk medhold i prisavslag både fra tingretten og lagmannsretten for utmåling i henhold til avhl. § 4-12 annet ledd. Høyesterett gav derimot selger medhold om fastsettelse i henhold til avhl. § 4-12 første ledd. I denne saken ble verditapet vurdert til å være lavere enn utbedringskostnadene. Sentralt i Høyesteretts begrunnelse stod hensynet bak avhl. § 4-12, nemlig sikring av balansen mellom partenes ytelser.

3.1.1.2 Oppstiller et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt

Den praktiske hovedregelen ved fastsettelsen av et prisavslag er at: «Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta», jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Spørsmålet er i det følgende er hva som ligger i «Med mindre noko anna vert godtgjort,»?

⁴⁴ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen» s. 209

Førstvoterende uttaler at ut fra lovteksten er «det ikke tvilsomt at det ligger noe mer i dette enn vanlig sannsynlighetsovervekt» og sier videre:

«, må det som godtgjøres være at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Det krav til sannsynlighet som annet ledd oppstiller, oppfylles da ved at det må kreves at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig **klart** (min uth.) atskiller seg fra kostnadene ved utbedring.»⁴⁵

Førstvoterende støtter sitt synspunkt i Justiskomiteens uttalelse om at avslaget skal tilsvare kostnadene for utbedring «med mindre formodningen svekkes av rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i henholdsvis mangelfull og kontraktsmessig stand.»⁴⁶

Det forholdsmessige prisavslaget er godtgjort blant annet som følge av uttalelser fra tre statsautoriserte eiendomsmeglere: «Ut fra dette må det etter min mening anses på det rene at utbedringskostnadene ikke gjenspeiler fallet i eiendommens markedsverdi. (...)Jeg finner det følgelig godtgjort at et forholdsmessig prisavslag i dette tilfellet vil utgjøre et klart lavere beløp enn utbedringskostnadene. Prisavslaget må da fastsettes etter § 4-12 første ledd.»⁴⁷

Det en kan tolke ut fra førstvoterendes betydning av «Med mindre noko anna vert godtgjort,», er at det oppstilles et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at prisavslaget skal fastsettes forholdsmessig i henhold til avhl. § 4-12 første ledd, jf. «mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt», jf. Rt. 2000 s.199, s. 206. Det som må fremstå som klart er den beløpsmessige forskjellen mellom prisavslaget basert på verdireduksjonen og kostnadene ved utbedring. Det må med andre ord kreves klare opplysninger om markedsverdien med og uten mangelen for at fastsettelse etter avhl. § 4-12 første ledd skal legges til grunn for beregning av prisavslaget.

⁴⁵ Rt. 2000 s. 199 ”Pelsdyrhalldommen” s. 206

⁴⁶ Innst.O.nr.71 (1991-1992) punkt 4.8

⁴⁷ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen» s. 207

Det fremgår av juridisk litteratur at klarhetskravet ikke gir en anvisning på et beviskrav, men en beløpsmessig forskjell av en viss størrelse.⁴⁸ Jeg velger likevel i punkt. 3.3 å beskrive forholdet som en bevisbyrde, da partene må sannsynliggjøre at prisavslaget skal fastsettes etter avhl. § 4-12 første ledd. Jeg viser i denne forbindelse til mindretallets uttalelser hvor det fremgår at: «For så vidt angår innholdet av det generelle beviskrav i annet ledd, er jeg enig med førstvoterende i at det kreves mer enn vanlig bevisovervekt.»⁴⁹

Førstvoterende oppstilte videre et prinsipp om at et prisavslag skal fastsettes etter avhl. § 4-12 første ledd i de tilfeller hvor det gir et beløp som klart er lavere enn kostnadene for utbedring. Prinsippet kan også anvendes i de tilfeller hvor et forholdsmessig prisavslag fastsettes på et skjønnsmessig grunnlag. Det må antas at en motsetningsvis skal utmåle prisavslaget etter annet ledd i de tilfeller utbedringskostnadene er lavest.

Disse prinsipielle uttalelser har blitt lagt til grunn i etterfølgende rettspraksis om forståelsen av forholdet mellom første og annet ledd. Jeg viser i denne forbindelse til Gulating lagmannsretts dom av 13. november 2007.⁵⁰ Saken gjaldt krav om prisavslag etter at det ble påvist fuktskader etter at kjøper hadde overtatt eiendommen. Kjøper ble tilkjent et prisavslag tilsvarende kostnadene for å få mangelen utbedret, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Lagmannsretten kom til at utmålingen måtte skje etter avhl. § 4-12 første ledd, men stadfestet tingrettens dom da det ikke var ført motanke på det beløp som var tilkjent som prisavslag. Retten legger til grunn Pelsdyrhalldommens premisser til grunn for sin begrunnelse.

⁴⁸ Bergsåker (2003) s. 328, fotnote 425

⁴⁹ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen» s. 209

⁵⁰ LG-2006-113217

3.1.2 Rt. 2010 s. 1395

Saken gjaldt forholdet mellom avhendingsloven § 4-12 første og annet ledd ved kjøp av en boligeiendom. Spørsmålet var om et prisavslag i et tilfelle hvor eiendommen var solgt, kunne settes til et høyere beløp enn det beløpet en sakkyndig hadde anslått at utbedringen ville koste. Kjøper fikk enstemmig medhold i kravet om å bli tilkjent differansen mellom kjøpe- og salgssummen etter videresalg, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

En problemstilling som har vært uavklart inntil Rt. 2010 s 1395, er den omvendte problemstilling i henhold til Rt. 2000 s. 199, altså hvor verditapet er høyere enn utbedringskostnadene. Etter Pelsdyrhalldommen har det klare utgangspunktet vært at kjøper kun vil ha krav på et avslag med utgangspunkt i verditapet, i de tilfeller verditapet som følge av mangelen er lavere enn utbedringskostnadene.⁵¹

Det presiseres at kjøper i denne saken hadde videresolgt eiendommen. Høyesterett anser dette faktum som en forutsetning for at et forholdsmessig prisavslag kan kreves om det er høyere enn reparasjonskostnadene. Dommen fastslår at prisavslaget kan fastsettes ut fra verditapet, selv om det var sannsynliggjort at kostnadene for utbedring var vesentlig lavere enn verditapet.

Dommen stiller videre spørsmål om prisavslaget til tross for lovens ordlyd og forarbeider likevel må begrense prisavslaget til utbedringskostnadene.⁵²

Høyesterett viser til Pelsdyrhalldommen, Rt. 2000 s. 199, hvor de refererer til dens forståelse av forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd. Høyesterett presiserer at Pelsdyrhalldommen gjaldt den motsatte situasjon, og vil dermed ikke være avgjørende for det foreliggende tolkningsspørsmålet. Likevel bemerker de at henvisningen til at det skal foretas et forholdsmessig prisavslag, «indikerer at førstvoterende forutsatte at første ledd

⁵¹ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen»

⁵² Rt. 2010 s. 1395, avsnitt 43

går foran andre ledd dersom det er bevismessig grunnlag for at verdireduksjonen avviker fra utgiftene ved utbedringen».⁵³ Høyesterett er enig i at lovens oppbygning taler for at avhl. § 4-12 første ledd er den overordnede regel, og at prisavslaget ikke er begrenset til utbedringskostnadene.⁵⁴ Denne tolkningen synes også å styrkes av lovens forarbeidene og hvtjl. § 25 annet ledd.

Høyesterett påpeker den økonomiske risikoen kjøper sitter med for verdireduksjonen om kjøper skulle bestemme seg for å selge eiendommen videre. For å unngå denne risikoen må kjøper selv foreta nødvendige utbedringer for å få eiendommen i kontraktsmessig stand. Risikoen vil forholde seg ulikt med tanke på den kostnadmessige størrelsen av utbedringen. Særlig ved et slikt omfang som i denne saken (fuktskader) kan det ikke være grunnlag for at kjøper skal sitte med den risikoen at en utbedring kan føre til større kostnader enn hva en sakkyndig rapport anslår mangelen å måtte beregnes til etter avhl. § 4-12 annet ledd. De anslåtte utbedringskostnadene kan vise seg å ikke dekke utbedring av mangelen når konstruksjonen først åpnes og viser seg å være av et større omfang. Dette er en risiko mange kjøpere økonomisk sett ikke har evne til å ta.

Ut fra en tolkning av Høyesteretts dom synes det som om kjøper ikke er avskåret fra å kreve et prisavslag som overstiger kostnadene for å utbedre mangelen, under den forutsetning at kjøper har lidt tap som følge av videresalg av eiendommen. Videre påpeker Høyesterett at kjøper har en lojalitetsplikt ovenfor selger og en plikt til å begrense selgerens tap.

Løsningen kan være problematisk i de tilfeller hvor kjøper velger å utbedre for en lavere kostnad. Sett i henhold til balansehensynet tolker jeg Høyesteretts avgjørelse til å utgjøre et noe urimelig resultat da kjøper i slike situasjoner blir sittende igjen med en ubegrunnet berikelse. Likevel vil det i praksis sjelden bli et problem, da det i dommen presiseres at det kreves kvalifisert sannsynlighetsovervekt for å legge denne fastsettelsen til grunn: «Avvik

⁵³ Rt. 2010 s. 1395, avsnitt 41

⁵⁴ ibid. avsnitt 37

fra presumsjonsregelen krever dessuten at det høyere beløpet « vert godtgjort ». I denne sammenheng minner jeg om justiskomiteens utsagn om at utbedringskostnadene skal legges til grunn som indisium for prisavslaget hvis eiendommen ikke har noen « klar » markedsverdi med og uten mangelen. Dette innebærer, som førstvoterende understreket i Rt-2000-199, at det kreves « mer ... enn vanlig sannsynlighetsovervekt ».». ⁵⁵ Med mindre kjøper har solgt eiendommen videre, vil det i de fleste tilfeller være vanskelig å bevise at verditapet er høyere enn utbedringskostnadene. ⁵⁶

Som følge av denne dom står kjøper friere til å bestemme om han eller hun vil kreve prisavslaget til det det vil koste å utbedre mangelen, jf. annet ledd. Alternativt kan kjøper velge å selge boligen, og heller kreve et prisavslag tilsvarende den reduksjon i markedsverdien eiendommen har som følge av mangelen, jf. første ledd.

Etter ordlyden må «noko anna» godtgjøres for at første ledd skal gis anvendelse. En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at det er uten betydning om utbedringskostnadene er høyere eller lavere enn verdiminuset. ⁵⁷ Balansehensynet taler for å ta loven på ordet. Dette understøttes av Pelsdyrhalldommen og Rt. 2010 s. 1395.

3.2 Bevisbyrden

Det rettslige spørsmålet er i det følgende hvem som har bevisbyrden for hvilke utmålingsregel prisavslaget skal fastsettes etter.

Lovtekstens ordlyd gir ingen veiledning hva gjelder bevisbyrden. Da det er kjøper som fremsetter et krav om prisavslag, følger det av alminnelige bevisbyrderegler at bevisbyrden tillegges denne part. Anderssen i avhendingsloven med kommentarer på side 278, støtter

⁵⁵ Rt. 2010 s. 1395, avsnitt 47

⁵⁶ Auberg (2011)

⁵⁷ Rt. 2000 s. 199 "Pelsdyrhalldommen" og Rt. 2010 s. 1395

opp om synspunktet og uttaler: «Bevisbyrden for at det skal utmåles et prisavslag, og dets størrelse, påhviler kjøper.».

I forbindelse med selger tillegges bevisbyrden denne part i de tilfeller hvor han hevder at et forholdsmessig prisavslag er lavere enn avslaget tilsvarende utbedringskostnadene.

Bevisbyrden begrunnes i alminnelige bevisbyrderegler. Borgarting lagmannsretts dom av 21. desember 2006 plasserer skjønnsvilen hos selger.⁵⁸

3.3 Reelle hensyn

I tillegg til balansehensynet ligger andre reelle hensyn bak anvendelsen av avhl. § 4-12 annet ledd. Spørsmålet er her hvilke reelle hensyn som gjør seg gjeldende som argumenter for å fravike en utmåling av prisavslaget lik utbedringskostnadene, jf. «Med mindre noko anna vert godtgjort.»? I følgende fremstilling vil det bli sett på flere hensyn bak avhl. § 4-12 beregningsmetode.

Bestemmelsens annet ledd gir en rimelig sikkerhet for kjøper, da han eller hun kan få et avslag tilsvarende utbedringskostnadene. Det forutsettes av at selger ikke kan godtgjøre at utmålingen skal skje etter bestemmelsens første ledd. Kjøper har da en sikkerhet for å få utbedret eiendommen i samsvar med det kjøper kunne forvente av eiendommens stand ved kontraktsinngåelsen. Det kan med andre ord sies at prisavslaget skal gjenopprette den forventning kjøper med rimelighet kan antas å ha hatt på avtaletidspunktet, jf. balansehensynet.

Avhl. § 4-12 annet ledd legger et visst press på selger, da selger må påse at eiendommen er i god stand forut for avtaleinngåelsen. Selger vil ha interesse av at eiendommen er i så god stand som mulig, slik at kjøper i etterkant ikke skal kunne fremsette krav om prisavslag. Forholdet begrunnes i samfunnsøkonomiske hensyn. Samfunnsøkonomisk i den forstand at selgerne gjør det de kan for at eiendommen skal selges i mangelfri stand, enten ved å

⁵⁸ LB-2006-001669

opplyse om en kjent mangel, eller ved å la en takstmann foreta en grundig undersøkelse av eiendommen forut for salgstidspunktet.

Utgangspunktet er at prisavslagets størrelse skal tilsvare den verdireduksjon som en mangel utgjør. Det bør ikke utmåles til mer enn hva som kan forventes til å få eiendommen i kontraktsmessig stand. Går en ut over det, kan det ramme selger urimelig hardt, noe som vil være i strid med det grunnleggende hensyn bak prisavslagsbestemmelsen. Det antas bestemmelsen å ta hensyn til. Selger har tilgang til å føre bevis for at avslaget skal fastsettes forholdsmessig etter første ledd. Samtidig vil også standardhevingsfradraget anses å ta hensyn til utmåling av et urimelig prisavslag. Det vil ikke fremstå som formålstjenlig om kjøper til enhver pris skulle fått medhold i sitt krav.

3.4 Grenser for prisavslagets størrelse

Som vi har sett har vi to utmålingsmetoder for fastsettelsen av et prisavslag for fast eiendom. Spørsmålet blir om det finnes grenser for hvor høyt prisavslaget kan fastsettes til.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden «prisavslag», taler for en reduksjon av kjøpesummen. Jeg tolker bestemmelsens overskrift dithen at kjøpesummen utgjør en ytre begrensning for hvor stort prisavslaget kan fastsettes til. Jeg finner støtte i juridisk litteratur.⁵⁹ Dette synes som en rimelig grense, begrunnet i balansehensynet.

Utgangspunktet er dermed at kjøpesummen utgjør en ytre begrensning for prisavslagets størrelse. Begrensningen gjelder både for avhl. § 4-12 første og annet ledd. Spørsmålet blir om et prisavslag utmålt etter annet ledd i enkelte tilfeller kan overstige utgangspunktet. Jeg vil svare på spørsmålet ved illustrere med et konkret eksempel.

Vi kan tenke oss at det er kjøpt en bolig i et fraflyttingstruet område. Kjøper har kjøpt eiendommen svært rimelig. Om det i et slikt tilfelle er mangler ved de største tekniske

⁵⁹ Anderssen (2008) s. 281

bygningsskomponenter, som for eksempel taket, badet eller dreneringen, kan vi komme i den situasjonen hvor utbedringskostnaden for mangelen overstiger kjøpesummen. Særlig om det skulle foreligge flere lignende mangler. Det fremgår av lovens system at dette ikke kan være tilfellet. Jeg viser i denne forbindelse til punkt 2.3.1.1 angående fradrag for standardheving. I det overnevnte eksempelet vil det nok tenkes at det må gis et slikt fradrag. At eiendommen kommer i bedre stand etter utbedring, er det kjøper som har risikoen for. Om utbedringskostnadene skulle overstige kjøpesummen, ville i realiteten si at kjøper hadde fått eiendommen gratis. Det må antas at avhl. § 4-12 annet ledd ikke kan åpne for slike resultater.

3.5 Paralleller til tilgrensende områder

I kontraktslovgivningen er den gitt en rekke bestemmelser om prisavslag som mangelsbeføyelse. Vilåårene for utmåling av et prisavslag er de samme for de ulike bestemmelsene. For det første må det foreligge en verdireduserende mangel som ikke er avhjulpet av selger innen rimelig tid etter kjøpers reklamasjon. Videre er prisavslaget en objektiv mangelbeføyelse, da det ikke er et vilkår at selger kan bebreides subjektivt. Det bærende hensyn bak samtlige prisavslagsbestemmelser er balansehensynet.

Bestemmelser om prisavslag finner vi blant annet i kjøpsloven § 38, jf. § 37 første ledd, håndverkertjenesteloven § 25 første ledd, pakkereiseloven § 62 tredje ledd, tomtefesteloven § 25, bustadoppføringslova § 33 første ledd, husleieloven § 2-11 annet ledd og forbrukerkjøpsloven § 31 første ledd. Jeg velger i denne oppgaven å begrense til prisavslag etter kjøpsloven og håndverkertjenesteloven, hvor jeg vil trekkes paralleller til avhl. § 4-12.

3.5.1 Kjøpsloven § 38⁶⁰

I henhold til kjøpsloven § 37 første ledd (heretter kjl.) kan kjøper fremsette krav om prisavslag dersom «retting eller omlevering ikke kommer på tale eller ikke blir foretatt innen rimelig tid etter at kjøperen har klaget over mangelen,».

Utmåling av prisavslag etter kjl. reguleres av dens § 38, som har følgende ordlyd:

«Har tingen mangel, kan kjøperen kreve prisavslag slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt pris svarer til forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand på leveringstiden.»

Ved kjøp i alminnelighet skal prisavslaget etter kjøpsloven fastsettes «forholdsmessig». Kjøpslovens bestemmelse om prisavslag tilsvare avhl. § 4-12 første ledd.

Utmålingen av et forholdsmessig prisavslag beregnes ut fra de samme premisser i henholdsvis kjl. § 38 og avhl. § 4-12 første ledd. I Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.107-108 henviser departementet til utmålingen i henhold til kjl. § 38, hvor det fremgår at: «Forholdet mellom den nedsatte og den avtale pris skal tilsvare forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Har kjøperen fått tingen til under markedsverdien, skal han altså ikke ha et prisavslag som fullt ut tilsvare verdireduksjonen. Omvendt vil en kjøper som har betalt overpris få et større prisavslag enn verdireduksjonen.»⁶¹

Prisavslagsregelen er best tilpasset løsøre med lett konstaterbar markedspris, som for eksempel elektronisk løsøre som tv, datamaskin og kjøleskap. Det fremgår av forarbeidene til avhendingsloven at det kan være vanskeligere å fastsette markedsprisen for fast eiendom, enn hva tilfellet er for løsøre etter kjøpsloven.⁶² Jeg viser i denne forbindelse til

⁶⁰ Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven) og Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 107

⁶¹ Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 90

⁶² Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 108

punkt 2.4 hvor jeg uttalte at det ikke er gitt at det er enklere å fastslå markedsprisen ved en mangelfull løsøre-gjenstand enn ved en mangelfull eiendom. Jeg antar at det etter forarbeidene til kjøpsloven åpner for at en mer skjønnsmessig vurdering kan legges til grunn hvor markedsverdien ikke kan konstateres. Dette understøttes av juridisk teori.⁶³ I likhet med utmålingen i henhold til avhl. § 4-12 første ledd vil utmålingen i disse tilfeller bero på en skjønnsmessig vurdering.

Et annet eksempel hvor det kan oppstå vanskeligheter ved utmålingen, er i de tilfeller hvor løsøret ikke er beregnet for videresalg, men til kjøpers eget bruk.⁶⁴ Da slike kjøp vil bero på kjøpers særlige behov, vil det være nærmest umulig å fastsette en markedsverdi. Det fremgår av forarbeidene at beregningen i slike tilfeller må skje «mer skjønnsmessig på grunnlag av mangelens betydning for kjøper.»⁶⁵ En skjønnsmessig fastsettelse vil en også måtte ta i de tilfeller hvor selger har gitt uriktige opplysninger om tingens egenskaper, jf. kjl. § 18. Vurderingen etter kjøpsloven har sine paralleller til den skjønnsmessige vurderingen etter avhl. § 4-12 første ledd. I de tilfeller hvor markedsprisen ikke kan fastsettes, beror blant annet utmålingen på hva gjenstanden hadde blitt solgt for på det åpne markedet. I denne vurderingen kan kostnadene ved å få mangelen rettet tillegges vekt, slik som det også fremgår av forarbeidene til avhl. § 4-12 første ledd.⁶⁶

Forarbeidene til avhl. § 4-12 viser til kjl. § 38 når det gjelder tidspunktet for fastsettelsen av prisavslaget. I henhold til ordlyden i kjl. § 38 skal fastsettelsen skje på leveringstidspunktet. Avtaletidspunktet er dermed ikke avgjørende. Fastsettelsen vil i likhet med hva tilfellet er for fast eiendom, forholde seg uproblematisk i de tilfeller hvor det foreligger en klar markedsverdi. Jeg viser til punkt 2.4 at det heller ikke er gitt at det er mulig å fastsette en klar markedsverdi for løsøre.

⁶³ Holdø (2004) punkt 3.2.5

⁶⁴ Ot.prp.nr.80 (1986-1987) punkt 5

⁶⁵ Jf. punkt 2.2

⁶⁶ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 108

Til forskjell fra avhl. § 4-12 inneholder kjl. § 38 ingen praktisk hovedregel om at prisavslaget skal fastsettes lik utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. En tilsvarende bestemmelse kunne vært aktuelt også for kjøpsloven hvor markedsprisen ikke fremstår som klar. Likevel må det være lovgivers vilje at et forholdsmessig prisavslag basert på en skjønnsmessig vurdering er tilstrekkelig til å fastsette et prisavslag hvor det kan legges vekt på utbedringskostnadene.

3.5.2 Håndverkertjenesteloven § 25⁶⁷

Håndverkertjenesteloven § 25 har følgende ordlyd:

*«(1) Dersom mangelen ikke rettes i samsvar med § 24, kan forbrukeren kreve prisavslag. Dette gjelder ikke dersom forbrukeren avslår retting som forbrukeren plikter å motta.
(2) Prisavslaget settes til det det ville koste forbrukeren å få mangelen rettet, bortsett fra kostnader som nevnt i § 24(4) annet punktum. Vil kostnadene bli urimelig i forhold til mangelens betydning for forbrukeren, skal prisavslaget svare til mangelens betydning.»*

Håndverkertjenesteloven (heretter hvtjl.) gjelder «avtaler og oppdrag om bestemte tjenester (reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging m.m) som inngås mellom tjenesteytere i deres nærvirksomhet og forbrukere.», jf. hvtjl. § 1 første ledd. Loven skiller seg fra avhl. og kjl. ved at hvtjl. begrenser seg mot kjøp, jf. hvtjl. § 2. Loven omhandler med andre ord tjenester, men er likevel en kontraktslov hvor forbrukeren kan fremsette krav om prisavslag. Til forskjell fra de to førstnevnte lovene innebærer prisavslaget etter denne loven et krav om utmåling av et avslag på tjenesten utført på ting eller fast eiendom, jf. hvtjl. § 1 fjerde ledd. Det er med andre ord ikke et avslag basert på en mangel ved salgsobjektet, men på mangler ved tjenesten. Prisavslag for mangel på selve salgsobjektet omfattes av kjøpsloven og avhendingsloven.

⁶⁷ Lov 16 juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven)

I likhet med avhl. § 4-12 annet ledd er hovedregelen etter hvtjl. § 25 at prisavslaget skal fastsettes til utbedringskostnadene. Begge bestemmelsene lovfester forbrukerens rett til å få mangelen rettet. Bakgrunnen for utmålingen er – i likhet med avhl. § 4-12 annet ledd – er at det ikke kan opereres med en markedsverdi ved siden av den avtalte kontraktsprisen, eller at det er vanskelig å fastslå en slik verdi.

Et forholdsmessig prisavslag antas å være mindre egnet for tjenester etter hvtjl. I slike tilfeller vil det være vanskelig å beregne avslaget på grunnlag av den verdireduksjon som mangelen medfører på annen måte enn hva det vil koste å få den rettet, da det sjelden kan fastsettes en klar markedsverdi.⁶⁸ Avhl. § 4-12 første ledd og kjl. § 38 utmålingsmetode lar seg altså vanskelig praktisere i henhold til hvtjl.

Til forskjell både fra avhl. § 4-12 første ledd og kjl. § 38 skal prisavslaget etter hvtjl. § 25 annet ledd første punktum svare til hva det vil koste forbrukeren å rette mangelen.⁶⁹ Med andre ord kan et prisavslag kreves selv om det ikke kan konstateres en objektiv verdireduksjon som følge av mangelen. Dette fremgår som sådan også av håndverkertjenestelovens forarbeider.⁷⁰ En motorsykkel som skal blir lakkert i feil farge vil ikke ha et objektiv verdireduserende effekt. Det foreligger ikke en verdireduserende mangel ved motorsykkelen som sådan. Da er lovens hovedregel at prisavslaget skal utmåles etter manglenes betydning for forbrukeren. Håndverkertjenestelovens bestemmelse om prisavslag skiller seg klart fra den forholdsmessige vurderingen.

I henhold til ordlyden i hvtjl. § 25 annet ledd annet punktum fremsetter bestemmelsen et unntak for prisavslag etter utbedringskostnadene. Bestemmelsen oppstiller en urimelighetssensur, til forskjell fra avhl. § 4-12. Justis- og politidepartementet uttaler i sin utredning at: «Prisavslaget skal da svare til verdireduksjonen for forbrukeren.»⁷¹ En kan

⁶⁸ Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) punkt 3.8.4

⁶⁹ I.c.

⁷⁰ Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) s. 40

⁷¹ NOU 1979:42, s. 113.

med andre ord si at i de tilfeller hvor utbedringskostnadene blir uforholdsmessig store i forhold til den nytten forbrukeren har av utbedringen, kan ikke bestemmelsens hovedregel om at avslaget utmåles tilsvarende kostnadene ved å få mangelen utbedret gjøres gjeldende. Dette understøttes av juridisk teori.⁷²

I henhold til juridisk teori betegnes utmålingen etter hvtlj. § 25 annet ledd annet punktum som «det absolutte prisavslaget». Prisavslaget skal her fastsettes til «differansen mellom verdien av en kontraktsmessig og mangelfull kontraktsgjenstand. Der det kan fastslås en objektiv verdireduksjon, må denne legges til grunn.»⁷³

«Det absolutte prisavslaget» skiller seg som sådan ut fra et forholdsmessig prisavslag. Det skal med andre ord ikke foretas en utmåling basert en prosentvis reduksjon, da vurderingstema etter hvtjl. § 25 annet ledd annet punktum alt å si blir hvilke betydning mangelen medfører for gjenstandens verdi, jf. en naturlig språklig forståelse av ordlyden.

I likhet med avhl. § 4-12 første ledd og kjl. § 38 vil den absolutte utmålingsmetoden imidlertid også kunne komme til anvendelse i de tilfeller hvor det ikke foreligger noen klar markedsverdi. Det antas at det ved denne vurderingen, i likhet med utmålingen etter henholdsvis avhl. § 4-12 første ledd og kjl. § 38, beror på en konkret skjønnsmessig vurdering. Jeg finner støtte i mitt synspunkt i juridisk teori.⁷⁴

Det kan i denne forbindelse stilles spørsmål om det finnes noen sensur for urimelige prisavslag også etter avhl. § 4-12 annet ledd?

I enkelte tilfeller vil utbedringskostnadene bli urimelig stor også etter avhendingsloven, sett i forhold til mangelens betydning for kjøper. Jeg illustrer med følgende eksempel: En bolig ble opplyst å ha varmegjenvinning på ventilasjonsaggregatet, noe som viste seg så å være

⁷² Hagstrøm (2008) s. 405 og Holdø (2004) punkt 3.2.4

⁷³ Holdø (2004) punkt 3.2.4

⁷⁴ I.c.

mekanisk. Kjøper vil som følge av forholdet ikke spare like mye strøm som han kunne ved å gjenvinne allerede eksisterende luft. Hvordan skal prisavslaget utmåles i lignende tilfeller?

Etter naturlig språklig forståelse av ordlyden setter avhl. § 4-12 annet ledd ingen grenser for urimelig store prisavslag.⁷⁵

Det synes å fremgå av juridisk teori at det kan åpnes for å innfortolke en urimelighetssensur også i avhl. § 4-12 annet ledd.⁷⁶ Avhendingsloven og håndverkertjenesteloven bygger på de samme kontraktsrettslige prinsippene, noe som tilsier samme forståelse av prisavslagsbestemmelsene. Hensynet til harmoni i kontraktslovgivningen taler dermed for en sikkerhetsventil for urimelige prisavslag i likhet med hvtjl. § 25 annet ledd annet punktum.

Pelsdyrhalldommen taler også for at det til en viss grad kan åpnes for en innfortolkning av en urimelighetssensur i avhl. § 4-12. Høyesterett uttaler her at et prisavslag kan fastsettes etter første ledd, selv om det beror på en mer skjønnsmessig vurdering. Jeg viser videre til juridisk teori: «En naturlig språklig forståelse av Pelsdyrhalldommen, er at det etter første ledd kan anvendes et bredere skjønn i saker hvor prisavslaget etter annet ledd ville ha medført et svært urimelig resultat for selger. En slik forståelse av forholdet mellom første og annet ledd synes også å følge av underrettspraksis. Vi har således holdepunkt i rettspraksis for at det til en viss grad kan foretas sensur av urimelig høye prisavslag ved å fastsette prisavslaget skjønnsmessig etter første ledd.». ⁷⁷ Jeg minner om at det kreves kvalifisert sannsynlighetsovervekt for en utmåling etter første ledd, jf. Rt. 2000 s. 199, s. 206.

⁷⁵ Ulland (2011) punkt 3.4

⁷⁶ I.c.

⁷⁷ Ulland (2011) punkt 4.3

Til slutt stilles det spørsmål hvilke tidspunkt som er avgjørende for utmålingen av et «absolutt prisavslag». Verken ordlyden i hvtjl. § 25 eller dens forarbeider behandler spørsmålet. Begrunnet i balansehensynet finner jeg, i likheten med tidspunkt for fastsettelsen av et forholdsmessig prisavslag, leveringstidspunktet for å være avgjørende, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Skulle ytelsens verdi endre seg etter at avtalen er inngått, anser jeg leveringstidspunktet som best egnet for opprettholdelsen av balansen partene imellom. At mangelsvurderingen etter hvtjl. § 20 er knytt til kontraktsgjenstandens standard ved levering, tas til inntekt for at leveringstidspunktet er det avgjørende.

4 Resultatet ved utmåling av prisavslag etter første og annet ledd

4.1 Innledning

Det prosentvise verdiminuset vil – i de fleste tilfeller hvor eiendommen er kjøpt til markedspris, stort sett tilsvare utbedringskostnadene etter at det er gjort fradrag for standardforbedring.⁷⁸ Siden det ikke alltid kan fastsettes en markedspris, skal utbedringskostnadene etter annet ledd presumeres å samsvare med verdiminuset, så lenge det ikke blir ført bevis for noe annet, jf. annet ledd.

4.2 Resultater ved utmåling av prisavslag etter første og annet ledd

Begrunnelsen for prisavslaget er den samme for den forholdsmessige utmåling og utmålingen etter utbedringskostnadene: balansen i kontraktsforholdet skal opprettholdes.⁷⁹ Prisavslaget skal fastsettes etter utbedringskostnadene dersom det ikke er mulig å operere med en markedsverdi uavhengig av kjøpesummen, også i de tilfeller en vanskelig kan fastslå en slik verdi. Det forutsettes at utbedringskostnadene tilsvarer den verdireduksjon

⁷⁸ Jf. punkt 2.2

⁷⁹ Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen» s. 206

som mangelen påfører eiendommen. I de tilfeller hvor markedsprisen ikke skiller seg fra kjøpesummen, vil kompensasjonen i form av selve avslaget ivareta balansehensynet.

Selv om utmåling i samsvar med annet ledd skiller seg fra utmåling av et forholdsmessig prisavslag etter første ledd, medfører det ikke nødvendigvis noen forskjell i praksis. Dette vil være tilfellet dersom kjøpesummen er i samsvar med eiendommens markedsverdi på overtakelsestidspunktet, og kostnadene for utbedring gjenspeiler verdireduksjonen. Da vil en komme frem til samme resultat.⁸⁰

Standardhevingsfradraget vil bidra til at resultatet av et prisavslag fastsatt etter annet ledd ikke inneholder noen store forskjeller mellom beregning etter avhl. § 4-12 første og annet ledd. Dette ble det gitt uttalelser om i Gulating lagmannsretts dom avsagt i 2008.⁸¹ Saken gjaldt krav om prisavslag og erstatning ved kjøp av fast eiendom. Det ble avdekket store fukt- og råteskader. Lagmannsretten uttaler at et prisavslag skal fastsettes etter første ledd om det er lavere enn et avslag tilsvarende utbedringskostnadene. Lagmannsretten finner imidlertid ikke grunnlag for at et forholdsmessig prisavslag er godtgjort i vedrørende sak. Kjøper ble tilkjent prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd, med fradrag for den standardforbedring utbedringen vil medføre. I denne forbindelse presiserer lagmannsretten at: «Når det som i dette tilfellet dessuten er tatt hensyn til standardforbedringer i de utbedringskostnader som kjøperne har oppgitt, antas det ikke å bli store forskjeller enten prisavslaget vurderes i forhold til § 4-12 første eller annet ledd.»

I enkelte tilfeller vil en derimot komme til et ulikt resultat. Et eksempel i så tilfellet er hvor kjøper har kjøpt eiendommen for en mindre pris enn markedsprisen. Prisavslaget vil da avvike med den verdireduksjonen mangelen utgjør i motsetning til de tilfeller kjøpesummen tilsvarende markedsverdien, noe som innebærer at kjøper ikke skal ha et prisavslag som fullt ut svarer til verdireduksjonen. Motsatt vil det forholdsmessige prisavslaget bli større om kjøper har kjøpt eiendommen for mer enn hva markedsprisen

⁸⁰ Holdø (2004) punkt 3.2

⁸¹ LB-2008-126684

tilsier. Et prisavslag etter annet ledd vil dermed ikke sies å presumeres med det forholdsmessige prisavslaget.⁸²

Vi kan tenke oss følgende eksempel: Markedsprisen var ved kontraktsinngåelsen kr. 1.000.000. Mangelen ved eiendommen reduserer eiendommens verdi med kr. 200.000, noe som innebærer en verdireduksjon på 20 prosent. Har kjøper betalt kr. 1.100.000 kr for eiendommen, skal kjøpesummen reduseres med 20 prosent, dvs. kr. 220 000. Har han derimot betalt kr. 900.000, vil et forholdsmessig prisavslag på 20 prosent utgjøre kr. 180.000.

5 Anvendelse av første og annet ledd på ulike typer mangler

5.1 Innledning

En naturlig språklig forståelse av ordlyden i avhl. § 4-12 tilsier at både første og annet ledd kan anvendes på alle typer mangler. Det finnes imidlertid visse unntak: arealsvikt og rettsmangler er to eksempler på dette.

5.2 Arealsvikt

I det følgende forutsetter vi at det foreligger et boareal som fraviker det kjøper har fått opplyst i henhold til eiendommens salgsdokumenter og selgers opplysninger. Videre forutsettes det at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-8 første ledd. Jeg vil ikke gå nærmere inn på vilkårene for at det kan sies å foreligge en arealsvikt. Spørsmålet blir følgende hvordan et prisavslag skal beregnes når det foreligger et avvik fra eiendommens opplyste boareal.

⁸² Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 107 og Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) side 90.

Jeg minner om den praktiske hovedregelen at en mangel skal fastsettes til kostnader for å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. En arealsvikt ved boarealet utgjør en mangel hvor utbedring sjelden er gjennomførbart. Hovedregelen er dermed at det skal utmåles et forholdsmessig prisavslag, jf. første ledd.

I de tilfeller hvor kjøpesummen tilsvarer markedsprisen, skal den forholdsmessige reduksjonen tilsvare den faktiske verdireduksjonen arealsvikten har medført. Med andre ord skal det forholdsmessige avslaget i utgangspunktet tilsvare differansen mellom hva kjøper faktisk ga for boligen og hva den ville ha blitt solgt for dersom boarealet hadde blitt riktig opplyst. Hvor arealsvikten reduserer eiendommens verdi med 20 % skal prisavslaget utgjøre 20 % av kjøpesummen.

Utmålingsgrunnlaget må bli et annet hvor markedsverdien ikke lar seg fastsettes. En kvadratmeterberegning eller en prosentvis reduksjon av kjøpesummen i henhold til omfanget av arealsvikten vil vanskelig la seg gjennomføre. Arealsvikten vil ha ulik betydning med tanke på rommets funksjonalitet og brukskomfort.⁸³ Kvadratmeterprisen ved fast eiendom kan variere sterkt; dette typisk hva gjelder tekniske rom som for eksempel kjøkken og bad. Et avvik her vil i utgangspunktet ha mer å si enn en arealsvikt ved et soverom, da det mest sannsynlig vil ha mindre betydning for kjøperen.

Hvordan skal så prisavslaget utmåles? I de tilfeller hvor det ikke vil være riktig å foreta en kvadratmeterberegning eller en prosentvis reduksjon av kjøpesummen ut fra det arealsvikten utgjør, må fastsettelsen dermed avgjøres på grunnlag av skjønn. Jeg finner støtte for vurderingstemaet i rettspraksis.⁸⁴

Borgarting lagmannsretts dom av 1999 gjaldt krav om prisavslag og erstatning ved kjøp av fast eiendom.⁸⁵ Ved salg ble leilighetens areal opplyst å være BRA (boareal).

⁸³ Bergsåker (2003) s. 276

⁸⁴ LB-2001-695

⁸⁵ LB-1998-3503

Lagmannsretten kom etter en konkret vurdering av saken til at kjøper ikke hadde blitt tilstrekkelig opplyst at loftet ikke kunne nyttes som boareal. Kjøper ble tilkjent prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Lagmannsretten uttalte at avviket ikke kunne utmåles etter «en matematisk beregning av beløpets størrelse basert på forskjell i kvadratmeterpris på boligareal og tilleggsareal. Beløpet må etter rettens vurdering fastsettes ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering.». Loftet utgjorde i dette tilfellet 25 % av leilighetens boareal. Lagmannsretten uttalte at det ville ha stor betydning i forhold til markedet, da loftet for mange ville fremstå som liten og uhensiktsmessig. Prisavslaget ble i denne sak satt til kr. 300.000,-, noe som utgjorde ca. 10 prosent av kjøpesummen.

Bestemmelsen om forholdsmessig beregning etter avhl. § 4-12 første ledd, vil som vi har sett bero på en konkret skjønnsmessig vurdering hvor det ikke kan fastsettes en klar markedsverdi, jf. lovens forarbeider.

Et forholdsmessig prisavslag innebærer at det vil lønne seg å kreve prisavslag ved et dårlig kjøp, som for eksempel i de tilfeller hvor kjøper har betalt over verditaksten. Hvor kjøper har betalt under markedsverdien kan det derimot lønne seg å kreve erstatning etter avhl. § 4-14. Erstatningskravet beregnes ikke forholdsmessig, og en vil her kunne få krav på hele tapet arealsvikten har medført. Her forutsettes blant annet at det foreligger et ansvarsgrunnlag.

5.3 Rettsmangler

Avhendingsloven § 4-17 første ledd første punktum lyder som følger:

«Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i eiendomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande dersom det ikkje følgjer av avtala at kjøparen skal overta eiendomen med dei avgrensingane som følgjer av tredjepersonens rett.»

Som det fremgår av lovtekstens ordlyd regnes rettsmangler (eiendomsrett, panterett eller annen rett i eiendommen) som mangler etter avhendingsloven. Forutsatt at det ikke fremgår

av avtalen at eiendommen skal overtas med slike rettigheter i eiendommen. Det forutsettes videre i denne framstillingen at det ikke er avtalt at rettigheter i eiendommen skal overføres til kjøper. Det foreligger altså en mangel etter avhendingslovens kapittel 3.

I likhet med arealsvikt, jf. punkt 5.2, utgjør rettsmangler en mangel som ikke fysisk kan repareres. Rettsmangler kan da ikke utmåles ut fra kostnaden for å få mangelen rettet i henhold til avhl. § 4-12 annet ledd. Hovedregelen er dermed at prisavslaget skal beregnes forholdsmessig, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Agder lagmannsrett avsa dom i 2009 vedrørende prisavslag for rettsmangler.⁸⁶ Saken gjaldt krav om prisavslag for mangel ved at tredjemann har bruksrett til biloppstilling eller parkering på eiendommen. Det interessante i denne dommen med tanke på min problemstilling er at lagmannsretten uttaler seg om utmåling av rettsmangler som fraviker utgangspunktet om anvendelsen av avhl. § 4-12. Prisavslaget skal også her fastsettes forholdsmessig, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

6 Domstolenes anvendelse av avhl. § 4-12

6.1 Innledning

Innledningsvis ble det påpekt at det ikke foreligger noen dyptgående analyse av domstolenes anvendelse av forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd. I kapittel 3 ble Pelsdyrhalldommen og Rt. 2010 s. 1395 analysert i forhold til sannsynlighetskravet «med mindre noko anna vert godtgjort», jf. annet ledd. I tillegg til disse har vi en rekke andre avgjørelser som omhandler forholdet mellom de to utmålingsreglene. Jeg skal i det

⁸⁶ LA-2009-177115

følgende foreta en analyse av i hvilke tilfeller domstolene fastsetter et prisavslag etter første ledd, og i hvilke tilfeller annet ledd anvendes.

6.2 Rt. 2003 s. 387 «Takterrassedommen»

Saken gjaldt krav om prisavslag for skade på takterrasse mv. ved kjøp av leilighet i et boligsameie. Det interessant i dommen er Høyesteretts mangelsvurdering i henhold til avhendingsloven. Høyesterett uttalte at det ikke er avgjørende om takterrassen i sameierettslig forstand var en del av fellesarealet eller bruksenheten i forbindelse med ansvaret for vedlikehold. Det avgjørende var om eierseksjonen var i samsvar med avtalen, og at det således skulle bedømmes under selgers ansvar etter avhendingsloven.⁸⁷

Spørsmålet var om mangelen hadde slik tilknytning til bruksenheten at det gav grunnlag for prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd. Selger ble holdt ansvarlig for hele utbedringskostnaden etter denne bestemmelsen.

Høyesterett foretar en grensedragnings mellom fellesarealer og selve bruksenheten i henhold til mangelsvurderingen:

«(29)

Gjelsvik gjør imidlertid gjeldende at han ikke er ansvarlig for mangelen, fordi reparasjonsutgiftene er fellesutgifter som skal bæres av sameiet. Jeg er enig i at mangelsvurderingen ved fellesarealer - dersom det skulle dreie seg om det - vil kunne bli noe annerledes enn når det dreier seg om mangler ved selve bruksenheten. Forskjellen vil imidlertid normalt bare gi seg utslag i omfanget av et krav om prisavslag eller erstatning, ikke til spørsmålet om det foreligger en mangel: Mangler ved fellesarealer berører normalt samtlige sameiere, slik at utgiftene til utbedring må bæres i fellesskap.

(30)

I vår sak gjelder de reparasjonsarbeidene som har begrunnet prisavslagskravet, dels skader som er oppstått inne i leiligheten og dels skader på selve terrassen. I førstnevnte tilfelle er det tale om utbedring av skader på selve bruksenheten. Det er ikke omstridt at seksjonen har **en eksklusiv**

⁸⁷ Rt. 2003 s. 387 «Takterrassedommen», avsnitt 28

bruksrett (min uth.) til terrassen - noe som også fremgår av plasseringen med utgang fra stuen. Lagmannsrettens konklusjon er at terrassen er forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den - i forhold til avhendingslova - må anses som **en del av bruksenheten** (min uth.). Jeg er enig i denne vurderingen. At disse skadene utgjør en mangel ved salgsgjenstanden kan ikke være tvilsomt. Kjøperne må kunne kreve disse omkostninger dekket med grunnlag i avhendingslova § 4-12.»⁸⁸

Høyesterett kom til at takterrassen utgjør en del av bruksenheten, på grunnlag av seksjonenes eksklusive bruksrett og terrassens nære tilknytning til den aktuelle seksjonen.

Som følge av denne mangelsvurderingen blir selger altså holdt ansvarlig for hele utbedringskostnaden i henhold til avhendingsloven, inkluderer også kostnader for å få rettet den del av mangelen som befant seg på fellesarealet. Høyesterett uttaler følgende: «Et eventuelt ansvar for sameiet begrunnet i manglende vedlikehold, kan ikke begrense kjøperens rettigheter etter avhendingslova. Det er ikke holdepunkter for at selgers ansvar etter avhendingslova er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar.» Med andre ord begrenser ikke eierseksjonen selgers ansvar etter avhendingsloven.

Takterrassedommen er en prinsipiell dom i forhold til utmåling av prisavslag i de tilfeller hvor mangelen knytter seg til felleskostnader i et boligsameie. Fastsettelsen av prisavslaget i slike situasjoner er senere fulgt i rettspraksis, deriblant Rt. 2010 s. 1305.

6.3 Rt. 2010 s. 1305

6.3.1 Innledning

Den 1. november 2010 var spørsmålet om prisavslag for en mangel ved kjøp av en leilighet i et boligsameie på nytt oppe for Høyesterett. Dommen omhandler Kristin Mosebys kjøp av eierseksjon for NOK 1.510.000 i 2005. Etter overtagelsestidspunktet oppdaget Moseby rotteinntrengning i gulv- og veggkonstruksjonen. Lagmannsretten kom til den konklusjon

⁸⁸ Rt. 2003 s. 387 «Takterrassedommen», avsnitt 29 og 30

at selger måtte holdes ansvarlig, da det ble bevist at rotteproblemene skyldtes tidligere eiers inngrep i den opprinnelige gulvkonstruksjonen. Den gjeldende gulvkonstruksjonen var en del av sameiets fellesareal, og sameiet foresto utbetaling av utbedringskostnaden i avtale med Kristin Moseby.

Det prinsipielle spørsmål i saken var om Moseby kunne kreve prisavslag for hele utbedringskostnaden (NOK 870.000) når mangelen knyttet seg til en mangel ved fellesarealet, og når sameiet hadde utbedret mangelen. Moseby fikk medhold i sitt krav av både tingretten og lagmannsretten. Selger anket videre til Høyesterett. Selger anførte at Moseby bare kunne kreve å få dekket den delen av sameiets utbedringskostnad som hun ville være ansvarlig for etter sin eierbrøk i sameiet (NOK 45.000). Moseby fikk også enstemmig medhold i Høyesterett til tross for at det var tale om mangel ved fellesarealet. Dette medførte at Moseby ble tilkjent et prisavslag på over 50 % av kjøpesummen.

6.3.2 Høyesteretts anvendelse av avhl. § 4-12 i Rt. 2010 s. 1305

Høyesterett utmålte i denne avgjørelsen – tilsynelatende uten noen nærmere begrunnelse – prisavslaget etter annet ledd. Det gav det noe urimelige resultatet at kjøperen ble tilkjent et prisavslag lik hele utbedringskostnaden. Da det i dette tilfellet var snakk om en eierseksjon, oversteg prisavslaget hennes faktiske utbedringskostnader, da disse i hovedsak ble dekket av sameiet. Det fremstår som uklart hvorfor Høyesterett ikke drøftet hvorvidt den relative prisavslagsregelen burde komme til anvendelse i vedrørende sak, til tross for at den aktuelle utbedringskostnaden ble dekket av sameiet, og ikke av kjøperen.

Problemstillingen er hva resultatet ville ha blitt hvis man hadde tatt utgangspunkt i første ledd? Og hvis resultatet ble et annet – var det da feil å anvende annet ledd?

En konkretisering av problemstillingen lyder som følger: hva ville eiendommen ha vært omsatt for på det frie markedet dersom mangelen var kjent? Sagt på en annen måte; ville eiendommens verdi vært kr. 640.000 (kr. 1.510.000 (kjøpesummen) fratrasket kr. 870.000

(den totale utbedringskostnaden)) dersom mangelen var kjent på kontraktstidspunktet? Utmålingen vil bero på en konkret skjønnsmessig vurdering.

Når man skal foreta utmåling etter første ledd ligger som regel utfordringen i å finne eiendommens markedsverdi med mangel. Vi vet at eiendommens verdi i kontraktsmessig stand er kr. 1.510.000. Den totale utbedringskostnaden var på kr. 870.000. Siden forholdet var et sameieanliggende vil eier i realiteten kun bli belastet med den brøkdel av totalkostnaden som tillegges hans eierseksjon, jf. eiersl. § 23 første ledd.

Ved beregningen av det forholdsmessige prisavslaget forutsettes det at selger ikke kan bebreides for mangelen. Hovedregelen er at skyld er uten betydning, da prisavslagsbestemmelsen er en objektiv mangelsbeføyelse.

Det er nettopp det faktum at det i denne saken er sameieanliggende, som gjør at utfallet blir som i Rt. 2010 s. 1305. Det er klart at deler av mangelen i dette tilfellet omfatter fellesarealet etter eierseksjonsloven, men på grunn av selgers ansvar i henhold til avhendingsloven fastsetter Høyesterett i Takterrassedommen og Rt. 2010 s. 1305 «mellomkategorier»: mangler ved fellesarealer som er forbundet med eierseksjonens boareal på en slik måte at de må anses som en del av bruksenheten i forhold til avhendingsloven. Høyesterett uttaler følgende om mangelen i denne saken:

«Med utgangspunkt i takterrassedommen finner jeg det ikke tvilsomt at gulvkonstruksjonen i foreliggende sak er et fellesområde som i forhold til avhendingsloven må anses forbundet med bruksenheten og dermed er en del av denne. I takterrassedommen hadde fuktinnsiget fra fellesarealet riktignok gjort skade på selve bruksenheten. Det er likevel vanskelig å se at situasjonen som lå til grunn for takterrassedommen av den grunn er prinsipielt forskjellig fra situasjonen i foreliggende sak.»⁸⁹

Foreligger det mangler ved mellomkategoriene kan kjøper i følge Høyesterett kreve hele utbedringskostnadene dekket av selger. I denne forbindelse uttaler Høyesterett seg om at

⁸⁹ Rt. 2010 s. 1305, avsnitt 45

selgers ansvar etter avhendingsloven ikke er subsidiær i forhold til sameiets eventuelle ansvar.⁹⁰ Høyesterett begrunnet sitt syn i takterrassedommen.⁹¹ Høyesterett presiserer at i de tilfeller der det foreligger mangler ved fellesarealene utenfor mellomkategoriene, kan kjøper ikke kreve mer enn sin andel av sameiets utbedringskostnader.⁹²

Høyesterett trekker grensen for hva som beregnes som fellesarealer og «mellomkategorier» i dommens avsnitt 46:

«Det kan spørres hva som etter dette blir tilbake av mangler i fellesareal som bare gir seksjonskjøperen krav på prisavslag etter seksjonens andel av utbedringskostnaden. Etter min oppfatning må førstvoterendes uttalelse i avsnitt 29, lest i sammenheng med avsnitt 30, her forstås slik at mangler i fellesarealer som bare gir krav på prisavslag etter seksjonens sameiebrøk, er de mangler som berører samtlige sameiere; dette i motsetning til mangler i fellesareal som bare berører én enkelt seksjon.»

Det er på det rene at seksjonens brøkdel er på kr. 45.000. Med tanke på at dette er et sameieanliggende er det nærliggende å tenke seg at den alminnelige kjøper kun vil gjøre fradrag for kostnaden som han faktisk blir belastet med, og ikke den totale kostnaden (kr. 870.000). I tillegg må det også antas at kjøper fastsetter verdiminuset i forhold til risikoen for at sameiet ikke gjennomfører sin utbedringsplikt. Det er det sistnevnte som vil være utfordrende, da det hele beror på hva eiendommen hadde blitt omsatt for på det frie markedet dersom mangelen var kjent.

Rotteangrepet var av omfattende art og omfang. Det fremgår av sakkyndiges rapport at det må foretas en betydelig utbedring av forholdet. Det må videre i utmålingen tas i betraktning det bryderi utbedringen antas å ha for kjøper, i tillegg til eventuelle utgifter, som for eksempel leie av en annen bolig. Prisavslaget fastsettes til kr. 200.000. Seksjonens

⁹⁰ Rt. 2010 s. 1305, avsnitt 43

⁹¹ Rt. 2003 s. 387 «Takterrassedommen», avsnitt 30

⁹² Rt. 2010 s. 1305, avsnitt 46

sameiebrøk på kr. 45.000 kommer i tillegg til dette. Jeg er således kommet til at det forholdsmessige prisavslaget må fastsettes til kr. 245.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Utmålingen av det forholdsmessige prisavslaget viser at det ikke er gitt at verdien i mangelfull stand tilsvare verdien i kontraktsmessig stand etter at det er gjort fradrag for de totale utbedringskostnadene. Kjøper hadde således gjort et meget godt kjøp om han kjøper en leilighet til kr. 640.000 som vil være verdt kr. 1.510.000 etter at man har brukt kr. 45.000 på utbedringen.

Det forholdsmessige prisavslaget er dermed mindre enn prisavslaget kjøper ble tilkjent i Rt. 2010 s. 1305 (kr. 870.000). Det problematiske vil i dette tilfellet være at selger må godtgjøre at prisavslaget skal fastsettes til kr. 245.000. Selger kan i et slikt tilfelle blant annet innhente meglervurderinger for å godtgjøre det forholdsmessige avslaget.

Jeg er dermed kommet til at resultatet etter første ledd ble et annet. Spørsmålet blir så om det var feil av Høyesterett å anvende annet ledd?

Kjøper fikk som overnevnt tilkjent et prisavslag tilsvarende utbedringskostnaden på kr. 870.000 i henhold til avhl. § 4-12 annet ledd. Selger ble holdt ansvarlig for hele utbedringskostnaden. Ved beregning av prisavslaget i et sameieanliggende som i dette tilfellet, fremgår det av Høyesterett at kjøper ikke skal sitte med belastningen som følge av mangelen og risikoen for at sameiet ikke oppfyller sin utbedringsplikt. Høyesterett viser her til Takterrasedommen:

«(44)

Avgjørelsen slår klart fast at i de tilfeller der det fellesareal som har mangel er « forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den - i forhold til avhendingslova - må anses som en del av bruksenheten », vil selgerens ansvar etter avhendingsloven § 4-12 omfatte hele utbedringskostnaden.

I avgjørelsen er det uttrykkelig slått fast at selgers ansvar i så måte ikke er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar.»⁹³

Etter Rt. 2010 s. 1305, jf. Rt. 2003 s. 387 kan kjøper i slike tilfeller gå direkte til selger, og holde han ansvarlig for hele utbedringskostnaden uten å blande inn sameiet.

Hadde Høyesterett tilkjent kjøper et forholdsmessig prisavslag hadde kjøper sittet igjen med risikoen ovenfor sameiet for det overskytende, altså kr. 870.000 fratrasket kr. 45.000. Høyesterett begrunner avgjørelsen med balansehensynet, og har dermed avgjort at selger skal sitte med risikoen.

Selger kan i etterkant gå direkte til sameiet, med krav om å få tilbakebetalt hele utbedringskostnaden fratrasket seksjonens sameiebrøk. Det er klart at deler av mangelen befant seg på fellesarealet, noe som sameiet i utgangspunktet har plikt til å utbedre i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Dette taler for Høyesteretts beregning i henhold til avhl. § 4-12 annet ledd.

Selgers regresskrav har hjemmel i ulovfestet rett. Det er ikke regresskravet som krever særskilt hjemmel, men en avskjæring av regress.⁹⁴ Regresskravet taler for Høyesteretts avgjørelse i denne saken.

Hensyntatt selgers regresskrav, balansehensynet, at selger kan bebreides og den særskilte avtalen om tilbakebetaling taler for Høyesterett avgjørelse. Jeg kommer til den konklusjon at det ikke var feil å utmåle prisavslaget etter avhl. § 4-12 annet ledd i denne saken.

I realiteten vil selger etter annet ledd stå ansvarlig for mer enn om han hadde krevd sameiet for utbedringen før han solgte seksjonen. Selger hadde da bare stått ansvarlig for sin

⁹³ Rt. 2010 s. 1305, avsnitt 44

⁹⁴ Hagstrøm (2008) s. 689 og Rt. 1997 s. 1029, s. 1036

brøkdel (kr. 45.000), og på denne måten frigjort seg fra risikoen ved å måtte svare for hele utbedringskostnaden (kr. 870.000).

6.3.3 Konsekvenser av Høyesteretts løsning

Mangler ved mellomkategoriene er i utgangspunktet sameiets ansvar da de i hovedsak mangler ved fellesarealene, jf. eiersl. § 23 første ledd. Selger kan likevel bli holdt ansvarlig for utbedringskostnadene dersom seksjonen selges med en mangel og kjøper fremsetter et krav om prisavslag til selger. Kjøper kan da, med Høyesteretts dom i bakhånd, kreve selger for hele utbedringskostnaden.

Som resultat av Rt. 2010 s. 1305, jf. Rt. 2003 s. 387, Takterrassedommen, vil fastsettelsen av prisavslaget ved mellomkategorier i et sameie få konsekvenser som i utgangspunktet ligger noe ved siden av lovgivers intensjon ved avhl. § 4-12. Dette først og fremst med tanke på balansehensynet. Kjøperen kan komme i en vesentlig bedre stilling enn hva han i utgangspunktet var ved kontraktsinngåelse, på bekostning av selgeren og sameiet. Dommene kan med andre ord signalisere en sterk stilling for kjøperen ovenfor selgeren ved krav etter avhendingsloven.

Som nevnt over kom jeg til at utmåling av prisavslaget tilsvarende den totale utbedringskostnaden var et rimelig resultat i denne saken. Jeg vil for ordens skyld presisere at den videre fremstillingen baserer seg på Høyesteretts oppstilte prinsipper for etterfølgende saker om prisavslag ved kjøp av en seksjon i et boligsameie. Jeg anser Høyesteretts prinsipper for å ha en uheldig virkning for lignende saker. Særlig urimelig vil det forholde seg om det er tale om en skjult mangel som selger ikke kan bebreides for.

Det er et alminnelig avtalerettslig prinsipp i norsk rett at kjøper etter at kjøpsavtalen er inngått ikke kan få bedre rett enn hva selger hadde.⁹⁵ Det som overføres i henhold til kjøpsavtalen er i realiteten selgers eierposisjon, jf. eiersl. § 23 første ledd. Men når det

⁹⁵ Bremset (2011) punkt 2

gjelder mellomkategoriene som Høyesterett oppstiller, overføres mer i medhold av avhendingsloven, enn hva som i utgangspunktet kan regnes som tilhørende til selgers eieransvar etter eierseksjonsloven.

En slik løsning vil først og fremst stride mot prinsippet om at balansen i kontraktsforholdet skal opprettholdes. I henhold til avtalen har kjøper kjøpt en seksjon, men som resultat av Takterrassedommen og Rt. 2010 s. 1305 vil selger vil i realiteten bli holdt ansvarlig for mer enn det han eller hun i utgangspunktet kunne holdes ansvarlig for etter henholdsvis avhendingsloven og eierseksjonsloven. Om mangler ved fellesarealet ikke er forbundet med leiligheten på denne måten, svarer selger for sin andel av sameiets utbedringskostnader.⁹⁶

Hvordan kunne Høyesterett så foretatt en utmåling av prisavslaget i denne saken? En mulig løsning vil være å se på hvilken verdireduksjon mangelen utgjør for den aktuelle seksjonen, uavhengig av at det i utgangspunktet utgjør en del av fellesarealet. Siden Høyesterett i Rt. 2010 s. 1305 sier at sameiets ansvar ikke skal vurderes etter avhendingsloven, bør Høyesterett da vurdere det forholdsmessige prisavslaget kun opp mot den del av mangelen som berører seksjonen. Den del av mangelen som berører fellesarealet er det i utgangspunktet sameiet som må stå for, og de må bære kostnaden for å utbedre denne. De resterende utbedringskostnadene bør fordeles i samsvar med eiersl. § 23 første ledd. Selger bør ikke belastes for den del som hører under sameiets vedlikeholdsplikt. Med andre ord bør ikke selger holdes ansvarlig for *hele* utbedringskostnaden.

Eierposisjonen reguleres av eierseksjonsloven og ikke etter avhendingslovens bestemmelser. Med mindre det fremgår av sameiets vedtekter, har ikke den enkelte sameier noen vedlikeholdsplikt ovenfor fellesarealer, jf. eiersl. § 20 annet ledd annet punktum. I utgangspunktet heller ikke for mellomkategoriene av fellesarealene. Ei heller går det ikke frem av kjøpsavtalen at kjøper overtar en slik vedlikeholdsplikt.

⁹⁶ Jf. eiersl. § 23 første ledd

Det kan da spørres hvorfor kjøper blir tilkjent et prisavslag tilsvarende 100 prosent av utbedringskostnadene etter annet ledd for et forhold som han i utgangspunktet ikke er ansvarlig for etter eierseksjonsloven. Av denne grunn fremstår det som urimelig at kjøper skal kunne kreve prisavslag for mangler – også skjulte mangler – for et areal han ikke plikter å vedlikeholde etter eierseksjonsloven. Som resultat av Takterrassedommen og Rt. 2010 s. 1305 vil da selgeransvaret etter avhendingsloven bli større enn eieransvaret etter eierseksjonsloven. Dette understøttes av juridisk teori.⁹⁷

Et eksempel kan illustrere dette. En eierseksjon blir solgt for kr. 2.000.000. Det blir påvist råteskader i mellomkategorien av fellesarealene. Seksjonen er i seg selv uten mangler. Årsaken til manglene kan skyldes manglende vedlikehold fra sameiets side, men dette kan ikke fastslås sikkert. Det koster kr. 2.500.000 å utbedre skadene. Tatt premissene fra Rt. 2010 s. 1305 i betraktning, går kjøper til sak mot selger med et krav på kr. 2.500.000. Samtidig påtar sameiet seg ansvaret for å utbedre råteskadene. Kjøpers sameiebrøk er 1/10, så vedkommende må internt i sameiet svare for kr. 250.000. Videre har selger ikke tegnet eierskifteforsikring, og var heller ikke kjent med råteskadene.

Dersom kjøper blir tilkjent hele utbedringskostnaden, vil kjøper motta et prisavslag på et større beløp enn kjøpesummen, selv om seksjonen i seg selv er uten mangel. Eksempelet er satt noe på spissen, men realiteten er den at kjøper får seksjonen gratis, i tillegg vil kjøper sitte igjen med en ren nettofortjeneste på kr. 650.000. Eksempelet er et resultat av at sameiet har påtatt seg å utbedre mangelen. Kjøper vil da få de mangelfrie fellesarealer rundt eierseksjonen påkostet av sameiet. Med andre ord: mangelen er utbedret av sameiet, og kjøper sitter igjen med en kjempegevinst.

De oppstilte prinsippene i Takterrassedommen og i Rt. 2010 s. 1305 vil altså resultere i at ansvaret for utbedringskostnaden flyttes fra sameiet til selger. Sameiet vil dermed oppnå en

⁹⁷ Bremset (2011) punkt 2

tilfeldig fordel, under den forutsetning av at sameiet har inngått en særskilt avtale om tilbakebetaling av kjøpers eventuelle prisavslag. Dette var en regning som i utgangspunktet sameiet var ansvarlig for.⁹⁸

En kan spørre om det er en forutsetning at sameiet i en slik situasjon påtar seg å utbedre kostnaden. En tolkning av Rt. 2010 s. 1305 gir ikke holdepunkter for at dette er tilfellet, snarere det motsatte. Det vises i denne forbindelse til dommens avsnitt 53:

«Jeg kan med utgangspunkt i balansesynspunktet ikke se at det for Mosebys krav mot de ankende parter spiller noen rolle at sameiet har betalt for utbedringen. Selgeren av en mangelfull eiendom kan til reduksjon av sitt eget lovbestemte misligholdsansvar ikke påberope seg den hjelp og støtte til mangelsutbedring som kjøperen måtte ha fått fra tredjeparter. Synspunktet er i god harmoni med det alminnelige utgangspunkt om at en kjøper også kan kreve fulle reparasjonskostnader etter markedets priser, selv om han utfører utbedringen selv, eventuelt med betalt eller ubetalt hjelp fra andre, jf. Bergsåker, Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven (2003) side 330.»

Det kan videre stilles spørsmål om det er gitt at kjøper har en plikt til å tilbakebetale det overskytende til sameiet? Sameiet har i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser hjemmel for å få tilbakebetalt tilsvarende sameiebrøken (kr. 45.000), jf. eiersl. § 23 første ledd. Loven inneholder ingen særskilt hjemmel for det få tilbakebetalt det overskytende. Det eneste rettsgrunnlaget forplikten til å tilbakebetale vil i så fall være en plikt basert på en avtale om tilbakebetaling mellom kjøper og sameiet.

At kjøper får «i pose og sekk» gir som sagt ikke en balansert løsning, særlig i de tilfeller hvor kjøper ikke har inngått en særskilt avtale med sameiet om at de skal utbedre mangelen. Jeg finner støtte i mitt synspunkt i juridisk teori.⁹⁹

Ved salg av en enebolig vil det overnevnte være uten betydning da selger uansett må dekke hele utbedringskostnaden. Situasjonen forholder seg annerledes når det er tale om salg av

⁹⁸ Bremset (2011) punkt 4.3.3

⁹⁹ ibid. punkt 4.3.1

en eierseksjon. Som resultat av Takterrassedommen og Rt. 2010 s. 1305 blir selger pålagt ansvaret for skjulte mangler ved mellomkategorien av fellesarealer. Selger kan dermed bare unngå risikoen for å stå alene om utbedringskostnaden dersom han oppdager mangelen før salg ved at han kan gå direkte til sameiet med krav om å få utbedret mangelen. Denne risikoen taler i mot det prinsipp Høyesterett oppstiller i denne saken. Prinsippet er ikke egnet til opprettholdelse av det grunnleggende hensynet bak avhl. § 4-12, nemlig balansehensynet. Selger tillegges den risiko for eventuelle skjulte mangler er – også i de tilfeller hvor mangelen befinner seg på fellesarealet.

6.4 Oppsummering: Hvordan skjer utmålingen i praksis?

Målet med denne oppgaven var å foreta en analyse av i hvilke tilfeller en fastsetter prisavslaget etter første ledd og i hvilke tilfeller annet ledd anvendes. Jeg minner om avhl. § 4-12 utgangspunkt: «Prisavslaget skal enten fastsettes som et forholdsmessig avslag i kjøpesummen, jf avhendingsloven § 4-12 første ledd, eller dersom slikt avslag ikke finnes godtgjort, til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf avhendingsloven § 4-12 annet ledd.»¹⁰⁰ Som vi har sett anvender domstolene avhl. § 4-12 i de fleste tilfeller ut fra dette utgangspunkt. Jeg vil her foreta en oppsummering av domstolenes utmåling etter avhl. § 4-12. Er det langt mellom liv og lære?

Pelsdyrhalldommen var den første Høyesterettsdom som tok stilling til forholdet mellom avhl. § 4-12 første og annet ledd om beregningen av prisavslaget. Forståelsen av Pelsdyrhalldommen er prinsipiell i denne forstand, og er blitt fulgt i omfattende rettspraksis. Jeg viser her blant annet til Høyesteretts dom av 7. september 2006.¹⁰¹

Saken gjaldt fuktskader i en sokkelleilighet fire år etter at den var oppført. Høyesterett kom til at forholdet utgjorde en mangel, og at kjøper hadde rett på et prisavslag etter avhl. § 4-12

¹⁰⁰ LG-2001-289

¹⁰¹ Rt. 2006 s. 1076

annet ledd. Høyesterett presiserer at bestemmelsen er objektiv og at det avgjørende er at det foreligger en mangel for å få tilkjent prisavslag. I denne forbindelse viser Høyesterett til Rt. 2000 s. 199, hvor de uttaler: «Prisavslaget skal fastsettes til utbedringskostnadene, med mindre det godtgjøres at manglene har ført til verdireduksjon som klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring, jf. Rt-2000-199.» I denne saken ble det ikke anført at det foreligger en avvikende verdireduksjon. Høyesterett fastsatte prisavslaget dermed i henhold til kostnadene for å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Som vi her ser opprettholder Høyesterett Pelsdyrhalldommens premisser, som også må antas å være i samsvar med lovtekstens forarbeider. Dommene bekrefter her den praktiske (avhl. § 4-12 annet ledd) og reelle (avhl. § 4-12 første ledd) hovedregelen ved utmåling av et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Til tross for bestemmelsens hovedregel har vi sett at avhl. § 4-12 første og annet ledd i enkelte tilfeller anvendes noe ulikt. Arealsvikt og rettsmangler utgjør mangler etter avhendingsloven hvor annet ledd ikke kan anvendes på forholdet, da de ikke fysisk kan repareres.¹⁰²

Som vi har sett i punkt 6.2 og 6.3 avviker Høyesterett anvendelsen av avhl. § 4-12 fra bestemmelsen hovedregel.¹⁰³ Både i Takterrassedommen og i Rt. 2010 s. 1305, fastsetter Høyesterett – tilsynelatende uten noen nærmere begrunnelse – prisavslaget etter annet ledd. Det reises altså særlig spørsmål om hva som utgjør kostnadene ved å få mangelen rettet, i de tilfeller hvor andre enn selger helt eller delvis kan være ansvarlig for de samme kostnadene - særlig hvor mangelen knytter seg til fellesarealer i et boligsameie.

Utgangspunktet er at selger ikke kan holdes ansvarlig for mer enn hva sameiebrøken av den solgte seksjonen tilsier. I de tilfeller hvor mangelen er forbundet med seksjonens boareal på en slik måte at det i forhold til avhendingsloven må ses som en del av bruksenheten, trekker

¹⁰² Jf. kapitel 5.

¹⁰³ Rt. 2003 s. 387 «Takterrassedommen» og Rt. 2010 s. 1305

Høyesterett opp det prinsipp at kjøper kan kreve selger ansvarlig for hele utbedringskostnaden, jf. Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305.¹⁰⁴

Løsningen er i utgangspunktet ikke helt i samsvar med min teoretiske fremstilling av avhl. § 4-12. Likevel anser jeg det som en tilfredsstillende løsning i forhold til balansehensynet ut fra sakens faktum. Jeg minner i denne forbindelse til punkt 6.3.3 for lignende saker. Jeg viser også i denne forbindelse til Borgarting lagmannsretts dom av 13. mai 2002 (LB-2001-002999).

Rt. 2007 s. 1587 er også et eksempel på et unntak fra at selger ikke kan holdes ansvarlig for mer enn det sameiebrøken tilsier.¹⁰⁵ Saken gjaldt derimot et krav på erstatning som følge av at kjøper hevet avtalen. Høyesterett kom til at det forelå en mangel ved takkonstruksjonen til den solgte seksjonen. Det fremgår av dommens avsnitt 56 at kjøperne kunne basere sitt tilbakeholdskrav (jf. avhl. § 4-15) på de fulle utbedringskostnadene, ikke bare på hva seksjonen svarte for etter sameiebrøken.

Pelsdyrhalldommen oppstiller det prinsipp at prisavslaget skal fastsettes etter første ledd dersom det beløpsmessig er lavere enn et prisavslag etter annet ledd, og motsatt. Senere rettspraksis tolket derimot avhl. § 4-12 dithen at det ikke var til hinder for å fastsette et prisavslag etter første ledd hvor det beløpsmessig er høyere enn et avslag etter annet ledd, jf. Rt. 2010 s. 1395. Agder lagmannsretts dom av 11. februar 2010 bekrefter Høyesterett avgjørelse i Rt. 2010 s. 1305.¹⁰⁶ Saken gjaldt krav om prisavslag og erstatning etter salg av boligeiendom på grunn av sopp- og fuktskader i kjeller. Lagmannsretten fant at kjøper hadde godtgjort at verdireduksjonen klart atskilte seg fra kostnadene ved utbedringen, og ble dermed tilkjent prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Retten fant det godtgjort at kjøpers salg av eiendommen hadde skjedd til den høyeste pris som markedet var villig til å betale for eiendommen med de påviste mangler.

¹⁰⁴ Anderssen (2008) s. 287

¹⁰⁵ Rt. 2007 s. 1587

¹⁰⁶ LA-2009-129468

Selv om domstolene i de fleste sakene tolker forholdet mellom første og annet ledd i samsvar med bestemmelsens ordlyd og forarbeider, har vi her sett at anvendelsen i enkelte tilfeller fraviker min teoretiske fremstilling avhl. § 4-12. Dette først og fremst i forhold til utmåling av mangler ved Høyesteretts oppstilte mellomkategorier i Rt. 2010 s. 1305, jf. Rt. 2003 s. 387. Disse gir en anvisning på et avvik mellom liv og lære.

7 Litteraturliste

Bøker

- | | |
|------------------|---|
| Anderssen (2008) | Anderssen, Harald Benestad <i>Avhendingsloven med kommentar</i> . 1. utg, 1.opplag. Gyldendal akademisk, 2008 |
| Bergsåker (2003) | Bergsåker, Trygve <i>Kjøp av fast eiendom</i> . 4. utg. Utgitt i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund, 2003. |
| Hagstrøm (2008) | Hagstrøm, Viggo i samarbeid med Magnus Aarbakke <i>Obligasjonsrett</i> . 3. opplag 2008. Universitetsforlaget 2003. |

Lovgivning

- | | |
|------|--|
| 1988 | Om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1988 nr. 27. |
|------|--|

1989	Om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni 1989 nr. 63.
1992	Om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93.
1997	Om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31.
1999	Om skatt av formue og inntekt (skatteloven) av 26. mars 1999 nr. 14.

Dommer

Avgjørelser fra Høyesterett

Rt. 1935 s. 669

Rt. 1997 s. 1029

Rt. 1998 s. 1510 «Boetableringdommen»

Rt. 2000 s. 199 «Pelsdyrhalldommen»

Rt. 2003 s. 387 «Takterrassedommen»

Rt. 2006 s. 1076

Rt. 2007 s. 1587

Rt. 2010 s. 1305

Rt. 2010 s. 1395

Avgjørelser fra underrettsinstanser

LA-1997-235

LA-2009-177115

LA-2009-129468

LB-1998-3503

LB-2001-695

LB-2001-002999

LB-2002-1139

LB-2004-26373

LB-2006-001669

LB-2008-126684

LE-2001-00656

LF-1999-62

LG-2001-289

LG-2006-113217

Forarbeider

NOU

NOU 1979:42 Forbrukertjenester Delinnstilling I

NOU 1979:48 Rådsegn 12 - Avhending av fast eiendom

Odelstingsproposisjoner

Ot.prp.nr 80 (1986-1987) Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980

Ot.prp.nr 29 (1988-1989) Om lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere

Ot.prp.nr 66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Innstillinger fra Odelstinget

Innst.O.nr 71 (1991-1992) Innstilling fra justiskomiteen om lov om avhendelse av fast eiendom (avhendelseslova).

Nettdokument

Auberg (2011)

Auberg, Espen. *Høyesterett gav kjøper medhold i at prisavslag skal fastsettes ut fra verditapet.* 02. januar 2011.
<http://www.eiendomsrettsadvokaten.no/lover-og->

[regler/dommer-innen-eiendomsrett/advokat-mangler-prisavslag-fuktskader/](#) [Sitert 15. februar 2012].

Bremset (2011)

Bremset, Øystein Myre og Peter Bugge Hjorth, BA-HR. *Rt. 2010 s. 1305 – Bør selgeransvaret etter avhendingsloven være større enn eieransvaret etter eierseksjonsloven?* I: Bøker, utgivelser og tidsskrifter/Tidsskrifter/Tidsskrift for Eiendomsrett, 2011. (Sitert fra Rettsdata)

Holdø (2004)

Holdø, Håvard H. *Prisinstituttet i norsk kontraktslovgivning*. I: Jussens venner nr. 1 2004, s. 35-53, Universitetsforlaget. (Sitert fra Lovdata)

<http://www.eiendomsadvokater.no/feil-og-mangler/fradragforstandardheving/> *Feil og mangler ved fast eiendom – Fradrag for standardheving*. [Sitert 19. februar 2012].

<http://www.ssb.no/emner/10/14/10/eiendomsoms/tab-2012-01-14-02.html>

Ulland (2011)

Ulland, Espen. *Beregning av prisavslag etter avhl. § 4-12*. <http://forbrukeradvokaten.no/prisavslag/> 29. mai 2011. [Sitert 26. januar 2012].

